

2024

**FABRIK**  
asbl



**RAPPORT  
D'ACTIVITÉS**

**FABRIK**<sup>asbl</sup>  
☺



# Table des matières

EDITO.....	4
FABRIK ET SON CONTEXTE.....	7
<b>A - Fabrik, c'est qui ? C'est quoi ?.....</b>	<b>7</b>
Objectifs de l'Association.....	7
Organisation de l'Équipe.....	7
<b>B - Périmètre d'intervention : Saint-Josse-Ten-Noode.....</b>	<b>8</b>
FABRIK ET LE RÉSEAU HABITAT.....	12
CHEZ SOI.....	14
Objectifs et missions générales.....	14
<b>A - Conseil en rénovation et énergie.....</b>	<b>14</b>
Actions mises en place.....	14
Résultats : analyse quantitative et qualitative.....	18
Perspectives et conclusions.....	21
<b>B - Formation et Capacitation : séances collectives.....</b>	<b>23</b>
Moyens à disposition.....	23
Les séances thématiques.....	23
Les ateliers bricolage.....	24
Ateliers « faire soi-même ».....	24
Résultats quantitatifs et qualitatifs.....	24
Conclusion.....	25
<b>C – Bâtiments à haute performance énergétique (BHPE).....</b>	<b>29</b>
Actions mises en place.....	29
Conclusion.....	29
<b>D - Auto-Rénovation Accompagnée (ARA).....</b>	<b>31</b>
Actions mises en place.....	31

Moyens à disposition.....	32
Résultats.....	32
Conclusion et perspectives.....	32
<b>CHEZ NOUS.....</b>	<b>37</b>
<b><i>A - Développement Local Intégré (DLI).....</i></b>	<b><i>37</i></b>
Objectifs et missions générales.....	37
Actions mises en place.....	37
Résultats.....	41
Conclusion.....	44
<b><i>B - La ville et les enfants.....</i></b>	<b><i>47</i></b>
Objectifs et missions générales.....	47
Actions mises en place.....	47
Conclusion.....	49
<b><i>C - Supervillas – Contrat Quartier Durable (CQD) Ganshoren.....</i></b>	<b><i>52</i></b>
Objectifs et missions générales.....	52
Actions mises en place.....	52
Résultats.....	52
Conclusion.....	53
<b>ICI.....</b>	<b>56</b>
<b><i>A - Occupation des lieux.....</i></b>	<b><i>56</i></b>
<b><i>B – Outilthèque.....</i></b>	<b><i>57</i></b>
Objectifs.....	57
Actions mises en place.....	57
Résultats.....	57
<b>CONCLUSION ET PERSPECTIVES.....</b>	<b>60</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>64</b>

## EDITO

En 2024, Fabrik a continué de renforcer son positionnement dans l'écosystème bruxellois de l'habitat social et durable. L'asbl a misé sur le réseau et les collaborations non seulement avec les autres membres du Réseau Habitat, mais aussi avec les acteurs et actrices de Saint-Josse : SISF de Saint-Josse, Maison des Familles, Paroles asbl, bibliothèque de Saint-Josse,... Tant pour le développement local intégré (DLI), pour le Conseil en rénovation ou encore des projets avec les enfants, le travail avec des groupes préexistants permet de toucher une diversité de personnes, d'aller à la rencontre des publics et de ne pas se limiter à une seule approche. Cette appartenance a permis à Fabrik de mieux répondre aux enjeux locaux, en mettant en lumière ses initiatives à impact positif.

Cette année a aussi été marquée par la relance de la newsletter, le lancement d'un compte Instagram et la mise en place d'événements saisonniers, des changements ambitieux visant à offrir une meilleure visibilité à Fabrik. Ces initiatives ont permis à l'asbl de se rapprocher de ses partenaires, de ses bénéficiaires et de la communauté au sens large, tout en valorisant l'impact de son travail au quotidien.

Afin de soutenir cette dynamique, l'équipe de Fabrik a été renforcée par de nouveaux talents passionnés, permettant ainsi d'élargir les compétences. Chaque recrutement a été pensé pour soutenir l'ambition de l'ASBL de créer des solutions innovantes et adaptées aux besoins des tennodois et tennodoises. Ces nouvelles forces vives ont permis de faire face aux défis croissants et d'accompagner encore mieux les projets en cours.

Le 85-89 prend vie sous différentes formes au gré des saisons et de la toile que tissent les personnes dans et autour de Fabrik : le documentaire « La bataille de l'eau noire » a été projeté, des personnes ont fait des tabourets, les chauffages ont été analysés sous toutes les coutures, des sœurs vampires en ont fait leur manoir et on y a bu du jus de pommes aux épices.

Fabrik ne s'est pas contentée de maintenir ses efforts, mais a également exploré de nouvelles avenues. En 2024, l'asbl est sortie des frontières de Saint-Josse pour expérimenter ailleurs avec le lancement du contrat de quartier durable Supervilla à Ganshoren. Une occasion unique de repenser les espaces en rez-de-chaussée au service de la collectivité, contribuant ainsi à la revitalisation urbaine et à la création de lieux de vie et d'échanges au sein du quartier.

Enfin, dans sa volonté de s'inscrire pleinement dans une démarche responsable et ouverte, Fabrik a mis un accent particulier sur l'inclusivité. L'entreprise a cherché à rendre ses services et produits accessibles à tous et à toutes, tout en favorisant des pratiques professionnelles inclusives au sein de ses équipes. L'asbl a également mis en place des actions de sensibilisation pour encourager la diversité et l'équité dans les projets de quartier, veillant à ce que chacun-e se sente valorisé-e et écouté-e.

En 2025, Fabrik s'engage à faire de l'inclusivité une priorité. Cette année sera celle de l'ouverture, de l'accessibilité et de la participation active de toutes et tous. L'asbl compte renforcer ses actions pour

promouvoir la diversité et l'équité dans ses projets, en mettant un accent particulier sur l'intégration des populations les plus vulnérables. Fabrik veut, plus que jamais, être un acteur du changement en offrant des solutions adaptées à chacun·e et en créant des espaces de vie réellement inclusifs.

2024 a été une année de consolidation pour Fabrik, qui continue d'évoluer pour répondre aux défis de demain tout en restant fidèle à ses valeurs fondamentales. L'année 2025 s'annonce déjà comme une nouvelle étape pleine de promesses, avec la ferme volonté de créer des espaces de vie plus inclusifs, durables et solidaires.

Ce rapport d'activités est structuré via les différents pôles d'actions de Fabrik avec une courte introduction sur Fabrik et Saint-Josse :

- *Chez soi en lien avec l'habitation* : pôle qui rassemble les actions que met en place Fabrik par rapport à l'appartement ou la maison dans laquelle nous habitons,
- *Chez nous* reprenant les actions de Fabrik à l'échelle des quartiers et de l'espace public
- *Ici* dans lequel on retrouve la vie du lieu 85-89

Après un bilan de ce qui s'est passé dans chacun de ces pôles, le rapport d'activités se clôture par les perspectives pour 2025.

1.

**FABRIK**

*ET*

*SON*

**CONTEXTE**



# FABRIK ET SON CONTEXTE

## A - Fabrik, c'est qui ? C'est quoi ?

### Objectifs de l'Association

L'association a été créée en **2007** à l'initiative d'habitant·e·s de Saint-Josse. Depuis, elle s'est progressivement développée pour répondre aux besoins croissants des résident·e·s de la commune, particulièrement en matière d'habitat et d'espace public.

### Organisation de l'Équipe

En **2024**, l'équipe de **Fabrik** s'est agrandi avec un soutien administratif engagé en juin **2024**. La personne en charge du Développement Local Intégré (DLI) a aussi changé après plus de 10 ans au sein de la structure. L'équipe compte ainsi sur de nouvelles énergies.

L'équipe en 2024 :

- **Esteban Fuertes Gonzalez (EF)**  
Coordination - Conseil en rénovation et énergie
- **Mathieu Wérotte (MW)**  
Agent DLI - Communication - Chargé de projet
- **Jules Gardoni (JG)**  
Conseil en rénovation et énergie - *Début contrat : septembre 2022*
- **Leonor Laloy (LL)**  
Agent DLI - Chargée de projet - *Début de contrat : mai 2024*
- **Mathieu Lautrédoux (ML)**  
Chargé de projet - Renforcement CR
- **Paula Chaves (PCh)**  
Conseil en rénovation et énergie - *Début contrat : octobre 2022*
- **Amandine Tiberghien (AT)**  
Chargée de mission - *Début contrat : juin 2024*

Poste	Réseau Habitat		Projet RenolabID ARA	Autres projets Ganshoren, SJAZ, BXL en vacance, Maribel, ...	Nb ETP Total
	Nb ETP BE	Nb ETP UB			
<b>Conseil Reno</b>	PCh 0,95 EF 0,14	EF 0,64	JG. 0,65	EF. 0,13(MB) ML. 0,16 (MB)	
<b>subtotal</b>	<b>1,09etp</b>	<b>0,64 etp</b>	<b>0,65 etp</b>	<b>0,29 etp</b>	<b>2,67 etp</b>
<b>DLI</b>		ED 0,31 LH 0,33			
<b>subtotal</b>		<b>0,64 etp</b>			<b>0,64 etp</b>
<b>Projet+com</b>	ML. 0,12 MW. 0,29			MW. 0,16 ML. 0,27	
<b>subtotal</b>	<b>0,41 etp</b>	<b>0 etp</b>		<b>0,43 etp</b>	<b>0,84 etp</b>
<b>Gestion + Coord</b>			EF. 0,04	AT 0,3	
<b>subtotal</b>	<b>0,0 etp</b>	<b>0.0 etp</b>	<b>0.04 etp</b>	<b>0.3etp</b>	<b>0,34 etp</b>
<b>Total</b>	<b>1,5 etp</b>	<b>1,28 etp</b>	<b>0,69 etp</b>	<b>1,02 etp</b>	<b>4.49</b>

*etp=équivalent temps plein*

## B - Périmètre d'intervention : Saint-Josse-Ten-Noode

L'ensemble des activités de l'association couvre **toute la commune de Saint-Josse-ten-Noode**, avec une priorité accordée aux zones de l'**EDRLR/ZRU** (Espaces de Développement Régional Local et Zones de Renouvellement Urbain). Le périmètre d'intervention de l'association suit les **limites communales**, à l'exception des secteurs statistiques **Nord, Rogier, Manhattan**, et **Jardin Botanique**. Les secteurs statistiques concernés par nos actions sont les suivants :

- Bossuet
- Charité
- Chaussée de Haecht
- Houwaert
- Madou
- Place Saint-Josse
- Saint-François
- Prairie
- Saint-Lazare
- Steurs

Les **rues délimitatives** de ce périmètre sont : **limites communales, rue Royale, rue Botanique, boulevard Saint-Lazare, et place du Nord.**

Dans le cadre de ses missions via le **Réseau Habitat**, l'association s'adresse à **tous les ménages** résident·e·s à Saint-Josse-ten-Noode, avec une priorité pour les zones de l'**EDRLR/ZRU**. Ce périmètre d'intervention est également celui défini pour la **subvention de Bruxelles Environnement**.

### Superficie et Population

Saint-Josse est la commune à la plus petite superficie de la Région bruxelloise, avec **1,2 km<sup>2</sup>**, représentant **2,2 % de la population régionale**. En date du **1er janvier 2023**, la commune compte une population de **27 432 habitant·e·s**.

### Densité de Population

Saint-Josse connaît la densité de population la plus élevée de Belgique, avec **23 234 habitant·e·s/km<sup>2</sup>**. Cela contraste fortement avec la **Région bruxelloise**, où la densité est de **7 582 habitant·e·s/km<sup>2</sup>**, et la commune de **Watermael-Boitsfort**, qui affiche une densité de seulement **1 952 habitant·e·s/km<sup>2</sup>**.

### Indicateurs Socio-économiques

La commune de Saint-Josse fait face à plusieurs défis socio-économiques :

- **Précarité et Chômage** : La population est relativement vulnérable, avec un taux de chômage particulièrement élevé, notamment chez les jeunes. Le **décrochage scolaire** et l'accès limité aux soins sont des préoccupations majeures.
- **Population Jeune et Cosmopolite** : La commune est très cosmopolite, avec plus de **160 nationalités** représentées et **60 langues** parlées. Le taux de mobilité est également élevé, ce qui fait de Saint-Josse une commune en constante évolution démographique. Une grande partie de la population est en transit, contribuant à une **proportion importante de locataires**, avec des loyers parmi les plus bas de la région.
- **Logement** : La commune présente un besoin urgent de **logements bon marché**, les logements sociaux et conventionnés étant insuffisants. Les loyers médians pour un **appartement d'une chambre** sur le marché locatif privé sont de **650 €**, représentant une part importante du budget des ménages les plus fragiles. Environ **73 % des ménages** résident dans des appartements.

### Le Bâti et l'Habitat

La majorité des bâtiments sont des **maisons bruxelloises unifamiliales ou de rapport**. Près de **75 % des logements** datent d'avant **1961**, bien que le **quartier Nord** ait été rénové dans les années 1980-1990. Saint-Josse possède un large éventail de styles architecturaux, mais aussi des logements vétustes et mal isolés, nécessitant des rénovations urgentes. Les propriétaires de faibles revenus retardent souvent les travaux de réparation, aggravant la dégradation des bâtiments.

Certains logements sont insalubres, avec des **combles et caves utilisées comme habitations**, ce qui enfreint souvent les normes minimales d'habitabilité. Les **problèmes d'humidité** (condensation, infiltrations) affectent la santé des habitant·e·s et dégradent davantage les logements.

De plus, l'absence d'isolation et les **faibles performances énergétiques** des bâtiments contribuent à des **factures élevées**, un problème récurrent pour les ménages à faibles revenus. Entre **1995 et 2020**, le prix médian des appartements a été multiplié par **3,6** (passant de **50 000 €** à **200 000 €** en moyenne).

**Confort du Logement** : Seulement **86,1 % des logements** disposent du confort de base (salle de bain, eau courante, toilettes à l'intérieur), comparé à la moyenne régionale de **90,8 %**.

### Espace Public et Environnement

Saint-Josse est une commune où l'espace public est rare, avec **81,4 % de son territoire** artificialisé, bien au-dessus de la moyenne de la **Région bruxelloise** (46,5 %). Les **espaces verts** et **aires de jeux** sont limités, ce qui contribue à un **manque d'espaces de rencontre** et de **confort social** pour ses habitant·e·s. La participation des citoyen·ne·s dans la **conception des espaces publics** doit être encouragée afin de créer des lieux conviviaux pour tou·te·s.

Le manque d'équipements pour les jeunes, comme des **aires de jeux**, des **crèches**, ou des **installations sportives**, est également un défi majeur.

En termes de **pollution**, la commune souffre d'un **fort trafic automobile**, bien que moins de **30 % des ménages** possèdent une voiture. Les émissions de **NOx** sont élevées, en partie dues à la vétusté des bâtiments et au trafic. Malgré cela, la marche reste un mode de déplacement essentiel.

### Problèmes Sociaux et Santé

Les conditions socio-économiques difficiles influent directement sur la **santé** de la population. En particulier, les jeunes, qui grandissent souvent dans des conditions matérielles précaires, sont privé·e·s d'un espace public adapté à leurs besoins. La **rénovation** du **parc immobilier** et de l'**espace public** reste un chantier crucial pour améliorer la qualité de vie et de santé des habitant·e·s.

2.

**FABRIK**

ET LE

**RÉSEAU**

**HABITAT**



# FABRIK ET LE RÉSEAU HABITAT

Les associations du Réseau Habitat (RH), dont Fabrik fait partie, constituent les acteur-ric-e-s associatif-ve-s privilégié-e-s des politiques de Rénovation Urbaine depuis le début des années 90. Elles s'inscrivent dans une stratégie régionale agissant prioritairement dans la zone de revitalisation urbaine (ZRU). Elles orientent leur action de manière prioritaire vers **la stimulation de la rénovation urbaine**, en particulier auprès des **publics les plus fragilisés**, afin de : les sensibiliser, les informer et les accompagner sur les outils existants en matière d'**amélioration du cadre bâti**, d'une part ; augmenter leur capacité à s'impliquer dans les **politiques menées à l'échelle des quartiers**, d'autre part.

Elles intègrent de manière transversale les dimensions sociales et environnementales dans l'ensemble de leurs actions. Elles sont mandatées par la Région pour renforcer le bon développement de sa politique de rénovation et de développement territorial.

Le RH intervient à des échelles différentes : **du ménage au quartier et du quartier au ménage**, alliant une approche individualisée de l'habitat et une intervention au niveau du quartier, à partir de dynamiques collectives. Elles se trouvent ainsi à la croisée de plusieurs dispositifs publics.

Le rôle identifié de soutien en matière d'amélioration de l'habitat les amène à toucher un public conséquent qu'elles peuvent connecter aux dynamiques relatives au quartier, telles que les Contrats de Quartier, les Contrats de Rénovation Urbaine, etc. Par ailleurs, leur intervention à l'échelle du quartier, par l'intermédiaire de l'espace public, leur permet de renforcer l'information sur l'amélioration de l'habitat. L'habitat et le territoire sur lequel il s'érige sont les supports à partir desquels se conçoivent la ville, le lien entre l'espace public et l'espace privé, ainsi que la relation entre la qualité d'un bâtiment par rapport au ménage qui l'occupe et la qualité d'un bâtiment par rapport à l'environnement dans lequel il se trouve. Par conséquent, le RH agit de manière transversale dans ces différents champs : **logement, développement territorial et environnement**.

Pour l'exercice 2024, avec le RH, Fabrik a participé à :

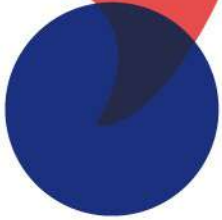
- 11 réunions des coordinateur-ric-e-s, permettant d'établir des stratégies d'actions communes entre associations ;
- 11 réunions des conseiller-ère-s en rénovation, permettant d'échanger sur les méthodologies de travail et les expériences de terrain, de concevoir et réaliser des outils pratiques de communication vers le public, et de se tenir informé-e-s des actualités des autres associations. Voici quelques exemples de thématiques abordées :
  - 18/01 : Présentation du projet Renolab.ID "Isolution" par Mumtaaz, La Rue
  - 15/02 : Présentation du projet REGA par Maïra (H&R)
  - 20/06 : Présentation des travaux dans les petites copropriétés – Julie Bindels (Homegrade)
  - 19/12 : Échange avec Carole Dumont (RBDH) sur la thématique "mal-logement et vieillissement"

Toutes les informations détaillées concernant les activités 2024 des conseiller-ère-s en rénovation sont disponibles via le tableau ANNEXE 1 : Conseil en rénovation – Activités 2024.

- 9 réunions des agent-e-s DLI ainsi qu'une réunion spécifique avec 3 DLI d'associations différentes pour réfléchir aux missions principales.
- 7 réunions de mutualisation pour le projet BHPE.
- 10/10 - Journée commune à tou-te-s les acteur-ric-e-s du Réseau Habitat.

3.

**CHEZ** **SOI**



# CHEZ SOI

## Objectifs et missions générales

Inciter les habitant·es à participer à l'amélioration du bâti, avec une action prioritaire destinée aux ménages fragilisés, par des activités d'information, de la sensibilisation ou encore des accompagnements plus individualisés.

Depuis plusieurs années, Fabrik développe une **approche multidirectionnelle de la rénovation de l'habitat**. Nous considérons que l'approche des enjeux de la rénovation et de l'amélioration de l'habitat diffère selon les points de vue (culturel, économique, social et familial) et qu'il est pertinent de proposer différentes manières d'aborder le sujet.

Nous avons structuré notre travail d'incitation à la rénovation autour de 2 axes principaux : l'accompagnement individuel et une approche plus collective. Ceux-ci sont développés dans les sections qui suivent. Par ces deux axes de travail, nous souhaitons toucher plus largement le public de Saint-Josse et nous rapprocher de la réalité de notre quartier. Nous sommes convaincu·es que la sensibilisation est une porte d'entrée pour la rénovation dans les milieux moins favorisés.

Depuis quelques années, une collaboration spécifique est aussi mise en place avec **Homegrade**.

## A - Conseil en rénovation et énergie

### Actions mises en place

#### Accompagnements individuels

Le service de conseil en rénovation et énergie de Fabrik s'engage à accompagner les habitant·es, notamment les ménages fragilisés, dans l'amélioration de leur habitat et la réduction de leur consommation énergétique. Grâce à une approche diversifiée, Fabrik offre des informations techniques, des conseils pratiques, ainsi qu'un suivi personnalisé pour faciliter une prise de décision éclairée en matière de logement et encourager des rénovations pertinentes et durables. Cette démarche, portée par une équipe expérimentée et des outils appropriés, vise à favoriser l'appropriation du logement par ses occupant·es.

#### Prendre place dans l'espace public

Fabrik va à la **rencontre** des habitant·es, commerçant·es et associations sur le territoire de la commune de Saint-Josse-Ten-Noode, afin de faire connaître ses services. **Attendre des personnes qu'elles viennent d'elles-mêmes** reste encore un défi chronophage, mais le bouche-à-oreille à notre sujet semble avoir progressé cette année. De plus, cela risque d'attirer certains publics et pas d'autres.

Fabrik a donc veillé à organiser des **événements festifs**, prétextes à la rencontre, à la présentation des actions de Fabrik, mais aussi à de chouettes moments de sensibilisation. De plus, en collaboration avec le développement local intégré (DLI), un stand de sensibilisation a été inauguré dès réception de l'autorisation de la commune pour 2025.

Déjà initiées en 2023 et poursuivies en 2024, des **permanences** ont eu lieu à la bibliothèque communale de Saint-Josse, dans le cadre d'un partenariat. Après des analyses quantitatives et qualitatives, l'équipe CR a décidé de mettre fin à cette collaboration. La raison réside dans l'instabilité du flux de personnes dans ce lieu, ainsi que dans le fait que le public n'était pas toujours le plus adapté. En effet, de nombreux enfants passaient lors de sorties scolaires, sans que nous puissions nécessairement entrer en contact avec leurs parents.

### Les rendez-vous et les visites à domicile

Fabrik propose très rapidement aux personnes rencontrées un **rendez-vous** individuel. Cette démarche aide à mettre les publics en confiance. Lorsqu'une personne contacte l'ASBL pour un conseil en rénovation et énergie, elle arrive souvent avec un problème ou un projet. L'objectif est de répondre à ses besoins en récoltant un maximum d'informations, tout en **élargissant ses perspectives** en lui expliquant les différentes options adaptées à sa situation. Cela inclut l'information et la sensibilisation sur la qualité de l'habitat, ainsi qu'un accompagnement individualisé, offrant des solutions techniques et des informations sur les primes disponibles.

Concrètement :

- Le public est accueilli par un.e architecte conseiller.e en rénovation et énergie dans les locaux de l'association (ou à l'extérieur)
- Une fiche contact est établie et encodée dans un tableau général
- Les personnes qui ont besoin d'un suivi plus intensif sont rapidement identifiées et seront accompagnées tout au long de leur projet de rénovation : priorisation de postes de travail, aide dans l'élaboration du dossier de primes, aide à la mise au point d'un projet de rénovation, visite, contact avec les entrepreneurs, comparaison de devis, questions urbanistiques.

Nous constatons qu'une partie des demandeur.ses ont souvent également besoin d'un accompagnement numérique, notamment pour les démarches administratives, la création d'adresses e-mail, etc.

Après une première rencontre, une **visite à domicile** s'avère souvent nécessaire de sorte à obtenir un diagnostic plus précis de la problématique évoquée et de potentiellement découvrir de nouveaux points d'attention.

Ces visites renforcent la relation de confiance avec les demandeur.ses, ce qui, d'expérience, facilite davantage les procédures de rénovation.

En résumé :

- Sur rendez-vous, un.e architecte-conseille.re en rénovation visite les lieux. Il prend des notes, des photos, regarde l'ensemble du logement et discute avec les occupant.es.
- Après la visite ou pendant la visite, l'architecte-conseille.re hiérarchise les travaux et problématiques par ordre d'importance et par pertinence
- Un dossier de documentation et d'informations pertinentes (fiches de rénovation, documents de la bibliothèque de l'association, sites internet, contacts, services...) est transmis au demandeur ou à la demandeuse
- Un dossier avec un rapport de visite est mis en place chez Fabrik de sorte à assurer le suivi

Diverses tâches de suivi sont alors mises en place en fonction du demandeur ou de la demandeuse (identification d'entreprises, analyse de de devis...).

## Moyens à disposition

### → Une équipe

Depuis fin 2022, l'équipe du CR est constituée des trois conseiller-es en rénovation et énergie (équivalant à 1,9 ETP en moyenne). Le responsable CR travaille chez fabrik depuis 11 ans, ce qui crée une proximité et une facilité de contact rassurantes pour les habitant-es. À cela s'ajoutent d'autres collaborations ponctuelles au sein de l'équipe, qui viennent compléter la mission.

### → Un lieu

Un local situé au 85-89, rue du Moulin, à Saint-Josse-ten-Noode, où ont lieu les rendez-vous.

### → Une amplitude horaire

Notre service de conseil en rénovation accueille les demandeur-euses du lundi au vendredi, de 9 h 30 à 17 h 30. Pour une meilleure organisation, nous invitons à prendre rendez-vous à l'avance. Celles et ceux qui se présentent sans rendez-vous sont reçu-es dans la mesure du possible ou un créneau leur est proposé.

### → Des outils

- Fiches personnelles permettant de suivre l'évolution des dossiers
- Fiche de contacts (services, associations ou organismes)
- Fiches techniques de matériaux (fiches « matériaux durables » de Bruxelles Environnement)
- Fiches détaillées sur les techniques de construction, développées par le RH
- Échantillons de matériaux isolants
- Document récapitulatif des primes, élaboré au sein du Réseau Habitat
- Documentation relative aux normes et réglementations (Code du Logement et RRU)
- Bibliothèque thématique (écoconstruction, santé dans le bâtiment, économies d'énergie, transition énergétique, etc.)
- Dispositifs techniques : capteur de CO2, mètre laser, multimètre, hygromètre

*« Les propriétaires ne viennent que rarement sur place, car ils ne vivent pas en Belgique. Quand ils viennent, ils ne font que de petits travaux très rapides. »*

Nous pouvons proposer une visite de diagnostic et un rapport qui explique au propriétaire les risques de dégradation de son bien sur le long terme.

*« Avez-vous l'adresse d'un bon entrepreneur ? »*

Nous proposons plusieurs possibilités : confédération d'entreprises, catalogue d'entrepreneurs, réseaux de voisinage, entreprise sociale.

*« Mon propriétaire a augmenté mon loyer de plus de 150 euros. A-t-il le droit ? »*

Nous tâchons aussi d'informer les locataires de leurs droits et de ceux de leurs propriétaires pour éviter les abus de pouvoir de la part de ces derniers, nombreux dans la commune.

*« L'eau coule longue du mur de la chambre des enfants »*

dans le cas de cette demandeuse, la visite a révélé de nombreuses fuites dans l'étanchéité de la façade arrière notamment au niveau de la corniche.

L'accompagnement tout au long des demandes de financement, travaux

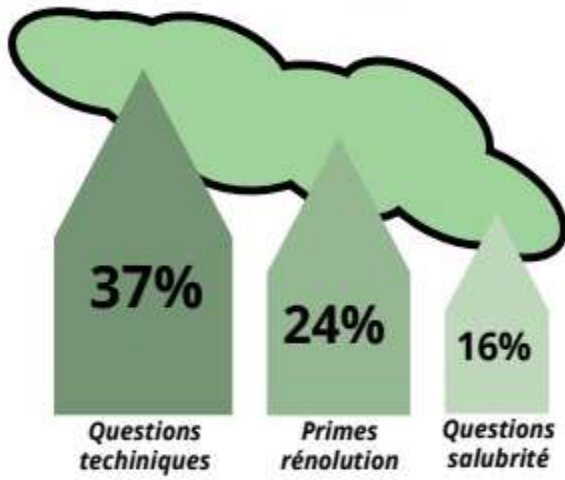
*« Comment puis-je améliorer ma PEB ? À quoi sert-elle ? »*

Nous essayons d'expliquer l'utilité de la PEB, mais aussi ses limites.

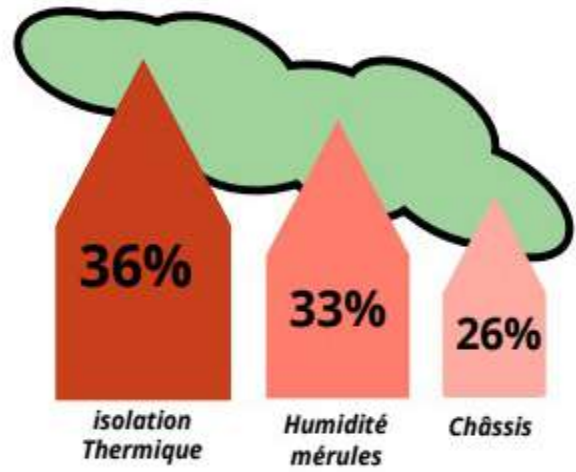
Et de proposer une vision réaliste des problématiques liées à la rénovation de la maison à moyen et long terme. L'idée est d'atteindre les exigences fixées par Révolution tout en ayant un budget réaliste et adapté, et de privilégier le confort thermique des habitants

Résultats : analyse quantitative et qualitative

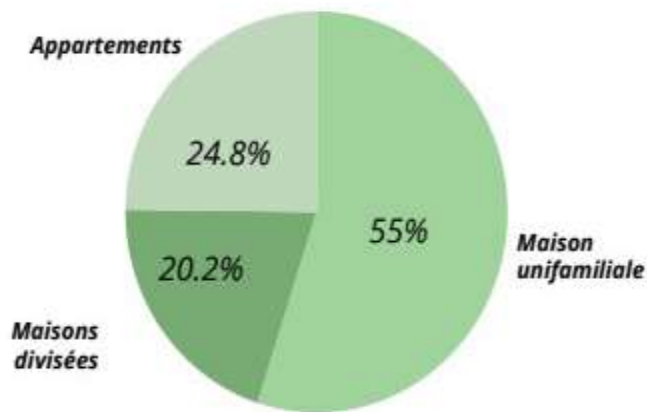
Le top 3  
DES TYPES DE DEMANDES



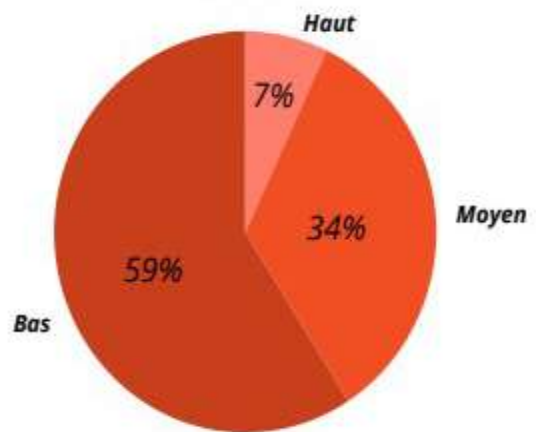
Le top 3  
DES TYPES DE TRAVAUX



Types  
DE BIEN



Catégories  
DE REVENUE de DEMANDEUR.SES



Accompagnement

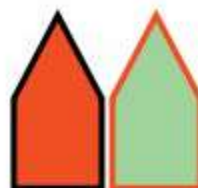


109 dossiers



779 interventions et 73 visites à domicile

En de hors de fabrik



10 permanences à l'extérieur et 18 actions informatives



+200 habitants et +17 associations

Plus concrètement, voici une liste non exhaustive de demandes traitées dans le cadre du conseil en rénovation :

- Demande d'une lecture globale sur les travaux et les démarches à mettre en place.
- Renseignements sur les primes en général
- Analyse de devis afin de pouvoir donner un avis sur leur formulation (en cas de demande de prime), sur le coût des travaux ainsi que sur les techniques et matériaux mis en œuvre.
- Problèmes de salubrité dans le logement (humidité qui peut être due à la mauvaise qualité du bâti – isolation/ventilation de mauvaise qualité ou irrégulière).
- Parcourir le budget ensemble est une étape essentielle pour aider les demandeurs à pouvoir prendre une décision en toute confiance et envisager plus sereinement d'éventuels travaux de rénovation.
- Questions précises sur les aspects durables des matériaux de construction.
- Renseignements sur les possibilités de prêt avantageux, Crédal et fonds du logement (peu fréquent).
- Lien de communication entre propriétaire et locataire.
- Procédure pour la mise en action des travaux (permis d'urbanisme – contacts architectes – primes – contacts)
- Impact du cadastre sur les rénovations : il existe une crainte récurrente qui fait croire que faire des travaux de rénovation implique toujours une augmentation du cadastre.
- Conseils d'aménagement intérieur : quels travaux privilégier pour une amélioration de son espace domestique ou de son jardin?
- Questions techniques liées à l'autorénovation comme l'usage de certains types d'outils ou matériaux.

*« C'est très rassurant d'avoir quelqu'un pour poser des questions concrètes au long du processus des travaux »*

au sujet du soutien fourni par l'équipe de fabrik.

*« Installer une pompe à chaleur dans une ancienne maison, c'est intéressant ? »*

Nous essayons d'avoir une vision complète de la situation de la maison avant de faire une suggestion. Voir l'ensemble des actions et priorités.

## Analyse qualitative

<p><b>Forces humaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Accueil humain et de proximité</li><li>• Structure indépendante et neutre</li><li>• Proactivité dans le contact avec les habitant·es</li><li>• Grande disponibilité pour écouter et répondre de manière claire et approfondie</li><li>• Facilitation de l'accès à des informations détaillées et personnalisées</li><li>• Horaires d'accueil flexibles pour une meilleure accessibilité, du lundi au vendredi.</li><li>• Vulgarisation des informations de base sur la construction et l'urbanisme</li><li>• Équipe d'architectes avec un savoir-faire technique et pratique pour apporter des solutions rapides aux situations urgentes</li></ul>	<p><b>Freins internes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Manque de visibilité et travail de communication pour faire connaître Fabrik</li></ul>
<p><b>Forces techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Formations continues des conseiller.res</li><li>• Lectures hebdomadaires sur différentes techniques constructives</li><li>• Mise à jour des connaissances sur les produits écologiques et autres techniques alternatives</li><li>• Mutualisation mensuelle des connaissances et expériences avec les autres conseiller.es du Réseau Habitat</li></ul>	<p><b>Freins liés au contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Accès des habitant·es à des architectes disponibles pour des régularisations urbanistiques ou de « petits permis ».</li><li>• Difficultés à trouver des entrepreneurs sérieux qui acceptent de s'engager pour de petits travaux.</li><li>• Mauvais devis</li><li>• Entrepreneur.euse peu scrupuleux.se (travaux non nécessaires, prix excessivement élevés, respect insuffisant des délais, des horaires, etc.)</li><li>• Problème de langues</li></ul>

## Perspectives et conclusions

Les moyens actuels restent largement insuffisants par rapport aux besoins que nous observons dans la commune. Suite au renouvellement partiel de l'équipe du CR, nous espérons à minima maintenir l'équipe actuelle, car la continuité est essentielle à l'évolution réussie de notre travail.

La collaboration avec des structures partenaires du quartier est un moyen efficace de toucher un public plus large. Nous entendons continuer à développer les collaborations mises en place et en créer de nouvelles, notamment via notre participation active au gt logement sur Saint-Josse. La collaboration avec les associations locales nous permet d'atteindre des groupes consolidés qu'il serait difficile d'atteindre s'ils découvraient nos services individuellement.

Développer des actions ponctuelles à la fois concrètes et pratiques, qui améliorent l'efficacité énergétique de certains bâtiments, comme les ateliers faire soi-même, dont les participant-es apprendront à faire de petites réparations et entretiens dans le logement, cfr ci-après.

Il est important de souligner que dans le suivi des dossiers il y a généralement un pourcentage important de dossiers longs et complexes qui prennent beaucoup de temps, mais que c'est la seule façon de pouvoir s'occuper d'une partie importante de la population qui veut avancer, mais la plupart du temps le manque de moyens, de culture et d'information transforme chaque petite barrière en montagne insurmontable.

### Missions à renforcer :

- Mettre en place une stratégie de communication au sein de Fabrik, identifiant quel outil pour quel public
- Continuer à renforcer la présence de terrain au contact des propriétaires et locataires, candidat-es à la rénovation.
- Développer et mettre à disposition une matériauthèque : indispensable pour vulgariser la compréhension du vocabulaire de la rénovation (isolant souple/rigide, membrane d'étanchéité, matière hydrofuge, matière naturelle...).
- Renforcer la bibliothèque « conseil en rénovation » et offrir ainsi une documentation plus diversifiée et spécifique sur certains sujets (autoconstruction, autorénovation, politique urbaine de la construction,...).
- Développer et pérenniser les collaborations avec les partenaires locaux (CPAS, maison de santé, etc...) afin d'élargir le public touché (contacts vers les entrepreneurs, les cafés, magasins de matériaux de construction, écoles professionnelles...).
- Développer les permanences à l'extérieur dans de nouveaux lieux, dont la Maison Santé Potager
- Les supports de communication restent réduits (flyers, affiches et panneaux) ; nous gagnerions à développer la communication sur nos vitrines. De même, dans nos objectifs pour 2025, nous repenserons la stratégie de communication de l'ensemble de l'association pour coller au mieux au contexte tennodois.



***Chez soi, le conseil en rénovation***

## **B - Formation et Capacitation : séances collectives**

Un de nos objectifs est de fournir aux citoyen·nes des outils d'autonomisation dans leur cadre de vie, tout en renforçant leur confort et leur bien-être. Les séances collectives reposent sur trois principes clés : le **ludique**, la participation active et l'autonomie. Mieux connaître le fonctionnement de sa maison fait prendre conscience de l'**impact direct** que chacun·e peut avoir sur son confort physique et économique.

De façon plus concrète, l'axe formation et capacitation souhaite participer à :

- La maîtrise des consommations (comment baisser les factures sans perdre du confort)
- La compréhension du fonctionnement technique d'un logement (Chauffage, ventilation, etc)
- L'apprentissage de l'entretien possible à faire soi-même (purge de radiateur, nettoyage de siphon)
- Les notions de bien-être au foyer (confort thermique, problèmes d'humidité, salubrité, etc)
- La démystification de certaines croyances et la vulgarisation de question technique (isolation, systèmes de ventilation, PEB, etc)
- L'information sur ses droits et devoirs en tant que locataire et propriétaire
- L'autonomie dans la gestion de ses travaux
- Le faire soit même via nos ateliers de bricolage, pour la prise de confiance.

### **Moyens à disposition**

Une personne de l'équipe s'occupe de l'axe « formation et capacitation », bien que les trois conseiller·es puissent être impliqués dans la réalisation des séances. Il s'agit de rassembler le matériel d'animation (jeu, PowerPoint, etc) développé en interne ou non, d'outils issus de l'outilthèque de Fabrik. Le grand atelier est aussi un atout permettant d'expérimenter directement les apprentissages.

### **Les séances thématiques**

En partenariat avec des **associations de Saint-Josse** disposant déjà d'un public, une thématique est choisie en accord avec le partenaire et les participant·es, pour des séances d'environ 1 h 30. Les animations, adaptées à un public souvent non francophone, utilisent un langage simple, des exemples visuels comme des dessins et schémas. Depuis fin 2023, nous collaborons avec le **Centre d'Appui Social-Énergie** pour emprunter des dispositifs, tels que des maquettes d'un système de chauffage typique, afin de simplifier des sujets complexes.

Thématiques traitées en 2024 :

- Consommations à la maison (eau, gaz et électricité)
- Le confort thermique et le bon usage du chauffage
- Problèmes d'humidité
- Isolation (matériels)
- Droits et obligations des locataires (avec le soutien de notre agente Développement Local Intégré)

## Les ateliers bricolage

Les ateliers de bricolage visent à **autonomiser les habitant-es** en renforçant leur capacité à réaliser des projets manuels, participant à l'amélioration de leur habitat. Ces activités favorisent les échanges d'expériences entre personnes de différents niveaux. Lors des séances, les habitant-es découvrent ou approfondissent leurs connaissances sur les outils en travaillant le bois. Les ateliers servent également d'introduction au conseil en rénovation, abordant des notions globales de **bien-être** et d'habitat.

Ateliers réalisés en 2024 :

- Boîtes en bois multi-usage
- Jardinières en bois
- Étagères avec du bois réutilisé
- Peinture naturelle
- Nichoir en bois
- Maternité à abeilles (hôtel à insectes)
- Tabouret avec bac à jus récupéré
- Tablette pour balcon
- Lampe sur pied

## Ateliers « faire soi-même »

Conçus pour permettre aux participant-es d'acquérir des compétences pratiques afin de réaliser des **tâches courantes à la maison, sans devoir faire appel à un-e professionnel-le**. L'objectif est de rendre chacun-e plus autonome dans l'entretien et l'amélioration de son logement. Les séances, volontairement courtes, rendent l'expérience stimulante et engageante. Nous nous concentrons sur l'essentiel pour s'adapter aux emplois du temps chargés, tout en offrant des solutions concrètes et rapides à mettre en œuvre. Jusqu'à présent, nous avons développé deux thématiques : « *entretien et bon usage du système de chauffage* » et « *problèmes d'humidité, causes et solutions* ».

## Résultats quantitatifs et qualitatifs

Avec la collaboration de 4 associations tennodoises, Fabrik a mis en place **12** séances thématiques, chacune réunissant en moyenne **10** participant-es **11** ateliers de bricolage, avec une participation moyenne de **6** personnes par séance. **1** séance de l'atelier « faire soi-même » avec **7** participant-es.

Lors des présentations thématiques, les participant-es ont découvert que de petits gestes peuvent améliorer leur qualité de vie, permettre des économies et réduire leur empreinte carbone. Ils et elles ont, par exemple, appris à comprendre les échelles énergétiques et à visualiser la consommation d'eau (douche, lave-linge, lave-vaisselle, chasse d'eau, etc.), ainsi que celle d'électricité (multiprises, modem, choix d'ampoules, réfrigérateur, etc.). Notre équipe a également développé des outils d'animation, mettant l'accent sur le dynamisme et l'interactivité. Nous avons observé une **amélioration de la participation active des participant-es**.

De leur côté, les ateliers de bricolage ont favorisé l'autonomisation des participant.es, en particulier dans l'utilisation d'outils pour des travaux pratiques tels que percer des murs, réparer et construire des meubles, contribuant ainsi à l'amélioration de leur habitat.

## *Conclusion*

L'axe « Formation et Capacitation » vise à autonomiser les habitant·es en leur offrant des outils concrets pour améliorer leur qualité de vie et leur habitat. À travers des séances thématiques et des ateliers de bricolage et de « faire soi-même », les participant·es développent à la fois des compétences pratiques et une meilleure compréhension du fonctionnement de leur logement. En simplifiant les concepts techniques et en valorisant l'autonomie, Fabrik aide à réduire la consommation d'énergie, à améliorer le confort thermique et à encourager l'entretien autonome des habitations.



*Chez soi, ateliers faire soi-même à la maison*



*Chez soi, ateliers de bricolage*



*Chez soi, séances de sensibilisation*

## C – Bâtiments à haute performance énergétique (BHPE)

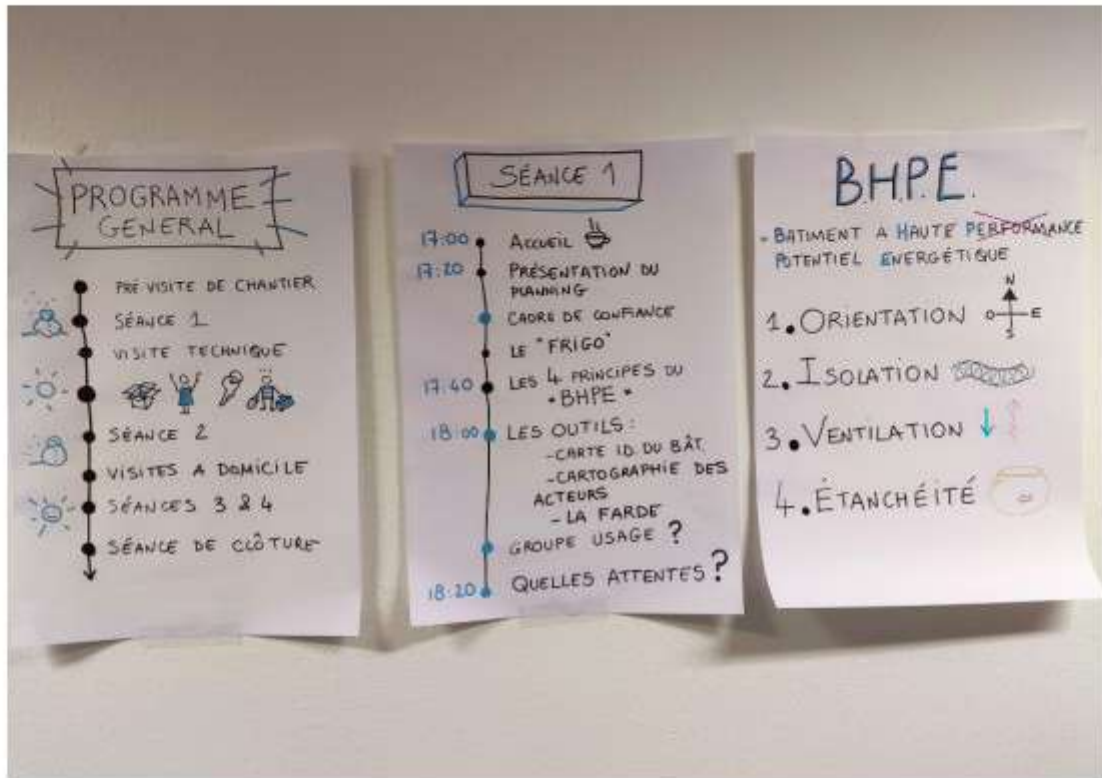
Depuis 2019, le Réseau Habitat a développé une méthode innovante pour accompagner les habitant·es des bâtiments à haute performance énergétique (BHPE), en partant du constat que, sans une utilisation adéquate, ces bâtiments ne pourront jamais **atteindre leur plein potentiel énergétique**. Le but du projet d'accompagnement de bâtiments de haute performance énergétique est de **démystifier l'usage** de ce nouveau type de logement, en facilitant son appropriation par les usager·es.

### *Actions mises en place*

À la fin de l'année 2024, Fabrik a choisi de rejoindre le projet, estimant qu'il était essentiel de mettre l'accent sur la question de l'usage comme élément clé dans l'enjeu de la qualité du logement et de l'environnement. Au travers d'une mutualisation mise en place par le Réseau Habitat et un **écolage avec le Centre de Rénovation Urbaine** dans l'accompagnement des habitant·es d'un bâtiment passif à Anderlecht, ainsi qu'une formation spécifique, l'une de nos conseillères a pu être formée à lancer ce type de suivi sur Saint-Josse. Fin 2024, une **recherche de partenaires** pour ce projet a été lancée : la SISP de Saint-Josse, la commune, la FEDAIS, entre autres.

### *Conclusion*

En rejoignant le projet du Réseau Habitat, fabrik s'engage dans une démarche visant à optimiser l'utilisation des bâtiments à haute performance énergétique, avec l'objectif de garantir un réel confort pour les usager·es tout en maximisant leur efficacité énergétique.



Rencontre bhpe

## D - Auto-Rénovation Accompagnée (ARA)

ARA est un projet lauréat Renolab.ID subventionné par la Région de Bruxelles-Capitale et par Bruxelles Environnement. Il est porté par l'asbl **Une maison en Plus**, également membre du Réseau Habitat, et Fabrik en est partenaire.

Ce projet a pour objectif principal de lever les freins à la rénovation en accompagnant le processus d'autorénovation. On le voit sur le terrain, l'autorénovation est une pratique qui existe déjà, dans **un contexte peu ou pas encadré**. Cette pratique répond aux besoins de certain-es habitant-es de s'impliquer dans leur projet, de diminuer le coût de leurs travaux ou encore de s'impliquer davantage comme acteur·trice de leur logement. Parfois, elle s'impose à certain-es candidat-es rénovateur·trices, qui ont atteint leurs limites financières et n'ont de ce fait plus accès à un nouveau crédit «travaux». Avec le projet ARA, nous visons à mettre en place, tester et évaluer **un cadre répliquable** à l'autorénovation, basé sur un accompagnement adapté aux habitant-es et facilitant la collaboration avec les entrepreneur·euses.

### Actions mises en place

Pour faciliter une autorénovation de qualité, le travail est organisé en 3 pôles : ressources, ARA et ARA+.

#### Ressources : ateliers – outilhèque – bibliothèque – accompagnement

Celui-ci est pensé pour les candidat-es auto-rénovateur·trices. Il permettra de capitaliser ce qui existe déjà. Nous proposons 1) des ateliers thématiques, 2) l'accès à des outils via des outilhèques et 3) un pôle d'information, de ressources et de conseils fiables afin d'éviter les travaux mal effectués.

- Les ateliers sont un premier point d'accroche du public, une occasion de mettre la main à la pâte dans un contexte professionnel. La présence du·de la conseiller·ère ARA (définition de ce rôle, voir ci-après), de l'entrepreneur·euse et d'autres rénovateur·trices lors des ateliers permet également de confronter son projet à des avis extérieurs.
- Les outilhèques et bibliothèques permettent l'accès à des outils et aux explications nécessaires à leur bonne utilisation. Outre les outils, les auto-rénovateur·trices peuvent y trouver différents supports d'information pour les accompagner dans leur projet (brochures, fiches-infos, ouvrages de référence...)
- Le·a conseiller·ère ARA répond aux demandes d'information des habitant-es, les oriente et les accompagne, le cas échéant, via une visite à domicile.

#### ARA

L'accompagnement de plusieurs chantiers d'autorénovation est prévu dans le projet. La collaboration entre l'habitant·e et l'entrepreneur·euse sera définie avec précision en fonction de différents facteurs tels que les travaux envisagés, le temps disponible, le budget, les capacités... Le·e conseiller·ère ARA analyse la faisabilité du projet et en définit les contours avec l'habitant·e et l'entrepreneur·euse tout en facilitant leur collaboration. NB : un suivi renforcé est prévu si les travaux envisagés entraînent un risque de pathologie du bâtiment.

#### ARA+ : chantier participatif

Un·e entrepreneur·euse accompagne un·e rénovateur·trice et des bénévoles dans la réalisation de travaux spécifiques sur une période définie. La mobilisation, l'organisation et la coordination du chantier

sont prises en charge par le conseiller-ère ARA en concertation avec l'entrepreneur-euse et l'habitant-e, de manière à vulgariser les informations techniques et à faciliter le lien entre les parties prenantes.

### *Moyens à disposition*

Le projet ARA génère **0,5 ETP** dans l'équipe de Fabrik. L'asbl **Une Maison en Plus** met, elle, environ 1 ETP à disposition du projet. Ces deux membres actifs constituent le cœur de l'équipe ARA, ils sont soutenus par les coordinateur-ices de leurs associations.

Le projet s'est également construit avec deux **entreprises partenaires**, Casablanca et Format 360. Celles-ci mettent à disposition des formateur-ices, des ouvrier-es et de leur expertise.

### *Résultats*

Durant cette première année, le projet prévoyait l'organisation des premiers cycles d'ateliers, la mise en place du pôle ressource et les débuts d'organisation des premiers chantiers.

Dans la réalité, l'accent a été mis sur **la constitution du cadre légal et assurantiel** avant d'entreprendre les chantiers. Ainsi nous avons rencontré de nombreux acteurs du secteur (juriste, avocats, courtier, etc..). 2024 se termine avec la mise en place d'une première convention type qui régit le contrat entre le Conseiller ARA et l'autorénovateur.ice. 2025 a pour objectif la rédaction de la convention entre l'entreprise et l'autorénovateur.ice.

Deux premiers cycles de **5 ateliers** autour des thématiques se sont déroulés :

- Isolation thermique
- Isolation acoustique
- Électricité
- Plomberie
- Enduit naturel

Ceux-ci furent un succès avec **10 à 12 participant-es par atelier** (avec un objectif de 10 participant-es) et un total de 52 participant-es différent-es.

Ces ateliers sont également l'occasion de rencontrer de futur-es candidat-es à un accompagnement.

Le suivi des demandes liées au pôle ressource a aussi été à la hauteur des objectifs, avec **14 demandeur.euses** différent-es qui ont découlé sur un suivi et demandé entre 1 et 3 visites ou rendez-vous, avec ou sans entreprise.

À l'automne 2024, le projet ARA a également organisé **son premier chantier participatif**. Durant 4 jours, Gaia et Livia ont été accompagnées pour l'isolation en laine de bois de leur toiture à double pente. Le projet était ouvert aux participants.

### *Conclusion et perspectives*

En 2025, le projet est encore bien rempli et permettra d'**éprouver les outils** mis en place en 2024, voir de leur donner de nouvelles dimensions : dernier cycle d'atelier, des accompagnements de phases de chantier, participatifs ou pas, rencontre avec de nouveaux demandeur.euses et potentiel·les

autorénovateur.ices. Cela permettra de mieux tester les **différentes formes d'accompagnements** possibles, et d'emmagasiner plus de données pour vérifier la faisabilité économique de la pratique.

2025 devra aussi voir l'aboutissement des différentes formes de conventions à mettre en place dans le cadre d'une auto-rénovation mais aussi aller à la rencontre des acteurs du bâtiment, à Bruxelles et en Belgique, qui s'intéressent à la thématique de l'autorénovation pour créer des ponts et des synergies entre les différentes approches existantes. Le lobbying pour une reconnaissance de la pratique au niveau régional et la mise en place d'une méthodologie qui permette **l'accès aux primes pour les auto-rénovateur.ices** est également un des objectifs du projet.



ARA, ateliers

## FICHE CONTACT RAPPORT DE VISITE



Conseiller ARA :

Nom :  Adresse :

Tel. :

Email :  Date :

Âgés :  Statut du demandeur :

### Origine du contact:

- Bouche à oreille     Affiches/Flyers     M+/Fabrik  
 Réseau Habitat     Tissus associatifs     Autre:

### LE BIEN

Adresse :  Copropriété  OUI  NON

Commune :  Syndic Pro  OUI  NON

Appartement     Maison unifamiliale    Certificat PEB  OUI  NON

Classe PEB :

### VISITE

Surface habitable :  Etat du bien :

### CONFIGURATION DU LOGEMENT:

ETAGE	DIMENSIONS	AFFECTATIONS / DESCRIPTION
4		
3		
2		
1		
0		
-1		

## QUESTIONNAIRE AUTO-RENOVATEUR-TRICE



Num :  Adresse :

Tel. :

Email :  Date :

### OBJECTIFS

**Pour quelles raisons j'entreprends des travaux :** (rendre habitable, ajouter une chambre, etc...)

**Pour quelles raisons je souhaite réaliser certains travaux en auto-rénovation ?** (indiquer 1 pour le plus important, puis 2, ...)

- Faire des économies     Avoir un contrôle sur les travaux  
 Difficulté à trouver des entrepreneurs     Pouvoir phaser les travaux  
 Apprendre des nouvelles techniques    Autre :   
 Comprendre mon logement    Autre :

### EXPERIENCE / APTITUDE

- Je répare et bricole déjà dans mon logement ou ailleurs?  OUI  NON
- J'ai déjà réalisé des travaux de rénovation ou de construction?  OUI  NON

J'ai déjà utilisé les outils suivants :

Expérience(s) utile(s) pour votre projet d'auto-rénovation :

### Je me sens capable :

	<b>Du moins au plus capable</b>
	<b>0 1 2 3 4 5</b>
D'estimer le coût des travaux et de gérer mon budget	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
D'établir un métré et de commander des matériaux	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
De planifier et d'organiser le planning de mon chantier	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
De comprendre des instructions de mise en œuvre ou des tutoriels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ecouter les instructions du professionnel avec qui je collabore	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
De porter des charges lourdes et d'effectuer un travail physique	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
De libérer du temps au moments clés et de mobiliser des aidants	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
D'accueillir des bénévoles dans le cadre d'un chantier participatifs	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

4.

**CHEZ**

**NOUS**



# CHEZ NOUS

## A - Développement Local Intégré (DLI)

### Objectifs et missions générales

#### Des quartiers sains et inclusifs

Dans le contexte de la Zone de Revitalisation Urbaine et encore plus particulièrement dans le contexte tennoodois, les enjeux d'**apaisement et de résilience** de la ville se posent de manière très visible. Ils sont à combiner aux questions du vivre ensemble, du droit à la ville, de l'appropriation/la réappropriation des espaces publics, de la participation de chacun·e à la fabrique de sa ville ou de la qualité de vie en ville, en lien avec les enjeux climatiques et de santé.

Les associations du **Réseau Habitat**, en tant qu'actrices de proximité au sein des territoires, jouent un rôle clé dans la mise en avant de ces enjeux et le soutien aux actions se proposant de les adresser. Ainsi, elles soutiennent et promeuvent la **participation des habitant·es** et usager·es à la **conception des espaces publics**; elles accompagnent les initiatives visant à s'approprier l'espace public comme lieu de socialisation, de création de liens et d'entraide, à créer une ville conviviale, apaisée, accueillante pour tous·tes et résiliente.

L'objectif 2 du Plan pluriannuel est le renforcement de l'**information** et de l'**implication** des habitant·es dans les projets de quartier et le soutien aux initiatives favorisant une **appropriation positive des espaces vécus**.

Mission : Le DLI est l'ensemble des interventions menées pour impulser, accompagner, pérenniser ou mettre en **réseau des initiatives citoyennes** individuelles ou collectives ayant pour objectif : d'une part l'amélioration du cadre de vie des habitant·es, en ce compris les aspects patrimoniaux, économiques, sanitaires, culturels et urbanistiques; d'autre part, leur implication dans un processus global d'appropriation positive des espaces publics comme acteur de la société en étant dépositaire de droits et devoirs vis-à-vis de l'intérêt collectif. Cette implication peut prendre diverses formes utiles, de l'information au dialogue constructif en passant par la coproduction de projets et la responsabilisation pour garantir le bon usage des espaces publics.

#### Actions mises en place

Nous visons ici à renforcer les habitant·es dans leur capacité à intervenir dans leur quartier :

- En **facilitant** (impulser, accompagner, pérenniser, mettre en réseau) la mise en place de **projets individuels ou collectifs** portés par les habitant·es Visant à améliorer le cadre de vie, à s'approprier l'espace public de manière positive et à créer des liens.
- En **développant** des activités et projets propres à l'association qui alimentent la **capacité d'intervention des habitant·es**.
- En **promouvant** auprès des habitant·es et groupes d'habitant·es les espaces de participation existants (commissions de quartier, assemblées générales, groupes de travail des contrats de quartiers durables et de rénovation urbaine, enquêtes publiques, commissions consultatives, interpellations citoyennes, appels à projets, etc).

Dans ce but, nous :

- Menons un travail de veille et de terrain (appels à projets, financements ou coachings disponibles, outils nécessaires, acteurs à contacter, etc) afin d'être à même d'outiller les habitant·es.
- Informons les habitant·es sur les projets en cours et les appels à projets existants.
- Répondons aux demandes d'information, de soutien d'initiatives, d'appui au montage, de suivi, de diffusion de projets et activités émanant d'habitant·es ou de groupes d'habitant·es.
- Mettons les porteurs de projets en contact les uns avec les autres, avec le secteur associatif, avec la commune, afin de créer des synergies porteuses.
- Mettons à disposition des porteurs de projets notre réseau et nos ressources (liste de contacts, bibliothèque, connaissance du territoire, compétences logistiques et méthodologiques, boîte à outils, lieu pour réunions/ateliers, etc).
- Mobilisons les moyens de communication disponibles.
- Mettons en place des partenariats avec d'autres acteurs associatifs.
- Mettons en place des activités de rencontre dans nos locaux et dans l'espace public : marches exploratoires, fêtes de rues, ateliers, stands dans l'espace public, bourses aux graines et aux plantes, implication lors des semaines et journées thématiques (mobilité, réduction des déchets, démocratie locale, etc).
- Œuvrons à amplifier notre présence dans l'espace public afin de toucher un public peu habitué à participer.
- Participons aux événements des contrats de quartiers durables et de rénovation urbaine.
- Nous nous impliquons dans les espaces de participation existants.
- Développons des activités et projets propres qui alimentent la capacité d'intervention des habitants : jardin ouvert, fête du changement d'heure, marches aux aurores, projets-écoles, outiltèque...
- Partageons notre expertise en matière d'animation d'ateliers participatifs (réflexion, conception, construction).

### Relayer les informations

Diffuser les informations concernant les actions locales et régionales et les appels à projets ouverts aux habitant·es représente une part importante du travail de DLI; cela se fait via l'**affichage physique** dans nos vitrines et dans des lieux clés du quartier, notre **newsletter**, les **réseaux sociaux**, et surtout via le **bouche-à-oreille** et les **contacts personnels** lors de présences sur le terrain, d'activités dans nos locaux, de partenariats avec des structures du quartier.

En 2024, nous avons ainsi **relayé des appels à projets** destinés aux citoyens et aux asbl, des actions régionales (Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité, Urban...), des plans et outils stratégiques régionaux et communaux, des actions communales, des actions citoyennes et associatives locales, des enquêtes et sondages, des actions et réflexions en relation avec la mobilité, la qualité de l'air, le droit au logement, l'urbanisme, la vacance immobilière, les occupations temporaires, les actions du RBDH, et bien d'autres.

### Soutenir les projets des habitant·es et les dynamiques locales

Les habitants viennent vers nous pour des informations, ou un soutien et un accompagnement au développement de leurs **projets d'amélioration du cadre de vie**; nous intervenons également dans **l'impulsion, la facilitation et la pérennisation de projets**, via des contacts ciblés, des actions en rue, des mises en lien et en réseau, ou le relais des appels à projets.

Quelques projets d'habitants et d'associations soutenus/accompagnés en 2024

- Joscompost, réseau des composts de quartier : inscription et accueil des participants, appui à la coordination, participation occasionnelle aux chantiers collectifs.
- Collectif du potager du jardin des familles
- Projet citoyen de café populaire : accueil de réunions, soutien méthodologique (recherche de financement), présence aux événements...
- Comité d'action du diagnostic communautaire : implication dans le « groupe de travail et d'action : espaces d'échange et de rencontres » créées suite aux priorités identifiées dans le diagnostic, accueil de réunions, mobilisation des habitants, organisation des rencontres politiques en amont des élections communales
- Participation au lancement du GT logement Saint Josse, suite à l'initiative du CPAS dans le cadre du Contrat Local Social Santé de Saint Josse

Nous avons également comme chaque année répondu à des **demandes d'étudiants, d'enseignants, de bureaux d'études** travaillant ou cherchant à travailler sur le quartier.

Nous avons participé à une **trentaine d'événements et réunion**, dont les thématiques sont étroitement et directement ou indirectement liées aux projets que nous soutenons :

Réunions avec des porteurs de projets et partenaires : le Méridien, Amazone, Maison de Santé Potager, Maison de Santé Atlas, Bouillon de Cultures, Barricade, Paroles, CFEP, Helix, projet de fresque, La Ruelle, ULS, ISFSC, EGEb, Repair Together, Voix des femmes, Lhiving, etc.

**Conférences, séminaires, séances d'information** : rencontre citoyenne à l'école Decléf, Bruxelles Plante, présentation, réévaluation du projet de percée rue Rogier (commune de Saint-Josse), formation BE « solutions fondées sur la nature », conseils communaux, présentation des résultats du projet ARBRES, visite POWER/Civa/CRH, conférence Mathieu Berger, Zoom sur Saint Josse, 30 ans des contrats de quartiers Urban, présentations projets Inspirons le quartier, psybru, midis de l'eau, colloque « communs – communes », ciné débat université Saint Louis, etc.

**Les activités « prétexte » organisées dans nos locaux** (projections, fêtes de saison, bourses aux graines et aux plantes, auberges espagnoles...) sont aussi l'occasion de réunir les habitant·es et d'instaurer un dialogue menant parfois à des mises en lien et à des initiatives concrètes.



## Diffuser les enquêtes publiques

Nous continuons de relayer les **avis d'enquêtes publiques** d'importance et les avis des commissions de concertation, via notre page Facebook «La Gazette», notre vitrine, ainsi que via des contacts ciblés (mail aux habitants de la rue et du quartier concernés.)

## Projets propres

Le DLI s'implique en parallèle dans le développement de projets propres à l'asbl visant à créer des espaces d'action et de possibles dans l'espace public, notamment les projets soutenus via l'appel à projets de Bruxelles Mobilité (Bruxelles en Vacances, voir une partie dédiée du rapport.), la thématique transversale de l'eau, et les fêtes saisonnières (voir plus bas «Résultats»).

## Moyens à disposition

Un ETP réparti sur deux personnes est actif sur cette mission.

Les moyens à dispositions sont :

- l'espace du 85-89 : lieu de travail, d'accueil du public et d'activités diverses (réunions, ateliers, etc)
- le jardin d'Amazone
- l'outilthèque
- les boîtes à outils (« nature en ville », « j'ai un projet pour mon quartier »...)
- la bibliothèque thématique
- les formations, réunions DLI, conférences, séminaires
- le réseau de partenaires
- les moyens de communication : vitrines, newsletter, réseaux sociaux, contacts ciblés (mail, téléphone, WhatsApp, Facebook, présence terrain...)
- les outils pour le travail de terrain : appareil-photo, enregistreur, outils créés par les DLI...
- les outils pour le travail de bureau : ordinateur, internet, téléphone...

## Résultats

L'impact de notre travail de relais d'information est difficile à évaluer, en particulier concernant nos communications écrites, dans une commune où la communication orale prime. L'énergie à déployer pour assurer la **présence de terrain** nécessaire à la multiplication des **contacts personnalisés** et à toucher un public plus large est importante.

Les projets d'habitant-es soutenu-es peuvent émaner d'une **demande** directe ou bien d'une **impulsion** de notre part via des contacts ciblés; là aussi, le bouche-à-oreille et les contacts personnalisés sont essentiels, à la fois dans la bonne connaissance du terrain et de ses acteurs.

L'absence d'actions du programme de rénovation urbaine (hormis le budget participatif du CRU) et d'actions communales à dimension participative sur le quartier nous prive d'opportunités supplémentaires de jouer notre rôle de « **courroie de transmission** ». C'est pourquoi nous concentrons nos actions sur le **soutien des projets citoyens**.

Nous restons un acteur qui, par sa connaissance du terrain et de ses acteurs, permet aux projets d'habitants et d'associations d'élargir le public touché, de travailler à la **pérennisation** des actions, de créer des **liens** et **synergies**.

A partir de septembre 2024, et suite à une discussion avec une maison de santé, le choix a été fait d'utiliser un thème transversal aux différentes missions de fabrik. Pendant un an, minimum, **la thématique de l'eau** est mise à l'honneur : l'eau dans l'habitat. Celle dont on a besoin ; l'eau potable, l'eau de pluie que l'on récupère ou encore l'eau dans les radiateurs. Mais aussi celle que l'on craint : l'eau qui s'infiltré dans nos murs, l'humidité qui nous fait vivre un enfer, l'eau qui fuit, les factures qui gonflent, ou encore l'eau qui rentre dans les caves lors de fortes pluies. Au fil des saisons, différents sujets ont été explorés et seront encore mis en lumière en 2025. L'équipe du conseil en rénovation et énergie prend ce sujet par le bout du logement, et le pôle DLI le décline au niveau du quartier. Cela se concrétise en un programme de séances d'information sur la GIEP et le contexte tennodois, ciné-débats, balades exploratoires, pêche aux canards informative et ludique, histoire du maelbeek, ateliers et sensibilisation aux impacts sur la santé.

Le focus sur les actions de **végétalisation** est évidemment toujours présent car en plus de ses nombreux impacts directs (environnementaux, sociaux, sur la santé, le cadre de vie...), c'est aussi un bon levier pour envisager et répondre à d'autres enjeux : mobilité, propreté, cohésion sociale, sécurité, appropriation de l'espace public, dynamique de rue... Il existe une envie réelle des habitant·e·s de prendre soin de leur quartier, notamment en le végétalisant, en soignant les pieds d'arbres et autres espaces interstitiels, malgré le contexte urbain étant source de nombreux obstacles à la réussite, à l'impact, à la durabilité de ces actions. Fabrik est identifié dans le quartier et plus loin comme un lieu-ressource pour les projets en lien avec la nature en ville, et se réjouit de pouvoir contribuer aux réflexions et mises en réseau sur ce thème.

Le **Jardin Ouvert**, porté par fabrik, est plus fleuri, fruité et rempli d'aromates que jamais ! Ce lieu de rencontres et d'apprentissages est un important vecteur de bien-être social, physique et mental. L'ambition actuelle est de développer l'ouverture du jardin en incluant des partenaires supplémentaires, en communiquant plus activement pour inviter de nouvelles personnes du quartier à venir y jardiner, et en élargissant les plages horaires d'accès libre. La collaboration avec Amazone, Hélix, et les guides potagères donne une stabilité à la gestion du jardin et permet d'aller plus loin dans les réflexions et projets.

Le lien avec les **services communaux** (participation citoyenne, éco-conseil, espaces verts, travaux publics, urbanisme) permet d'échanger de manière souvent très constructive sur le cadre de vie, les enjeux du terrain, et parfois sur des idées à expérimenter sur le terrain. Nous souhaitons pouvoir collaborer, à l'avenir, sur des enjeux touchant à la gestion intégrée des eaux pluviales, îlots de chaleur, santé par le logement, désimperméabilisation des sols et inclusivité de l'espace public aux différents usages et usagent·e·s.

Le **travail interassociatif** est d'une grande richesse ; il permet d'adresser des enjeux larges de cohésion sociale, d'interculturalité, etc, en multipliant les **regards** et les **expertises** ; ainsi, participer à l'élaboration du diagnostic communautaire et aux groupes de travail et d'action en découlant permet par exemple d'enrichir la dynamique d'un regard plus centré sur la ville, le droit à la ville, les aménagements, les politiques urbaines.

S'inscrire dans des **réflexions sur l'espace public** en lien avec des bureaux d'études, des institutions d'usagers, des Programmes de Cohésion Sociale, des cursus étudiants ou des

# Le DLI en 2024



Participation et/ou organisation de 38 événements et réunions : formations, séances d'info, conseils communaux, rencontre de nouveaux partenaires, ateliers collaboratifs, événements de structures locales, etc.

9 réponses à des demandes d'études, enquêtes, recherches.



Relais d'informations locales

6 projets locaux soutenus  
Implication dans le nouveau GT Logement Saint Josse, dans les GT du diagnostic communautaire et dans le GT social Renolution.



6 enquêtes publiques d'importance relayées  
5 suivis de politiques stratégiques

9 réunions et rencontres de mutualisation  
et de travail avec le Réseau Habitat



103 mises à disposition des locaux

« Boîte à outils » à disposition des habitant-es et partenaires :  
outilhèque, grainothèque, boutures en libre-service,  
bibliothèque, local, cuisine mobile, initiation, compost de  
quartier, panneaux d'informations locales



Organisation et animation de 29 ateliers « jardin ouvert » et 2 bourses  
« jardinage » (plantes, graines, pots)

Organisation de trois fêtes saisonnières pour faire connaître les  
activités de l'association et créer des rencontres entre  
personnes du quartier (transversal Fabrik).



chercheur-euse-s permet de mettre à profit notre dimension de relais, ouvre des horizons mutuels, alimente notre connaissance du territoire et nos pratiques.

Le défi de pérennisation et d'**autonomisation** des projets continue de se poser; nous veillons lors de l'accompagnement des habitants dans leur projet à favoriser le « **faire soi-même** » et la mise en lien permettant des actions collectives et en partenariat, ainsi qu'à transmettre quelques outils utiles pour les collectifs. D'autres projets sont plus autonomes et viennent chercher chez nous une impulsion, des conseils ou des demandes plus précises. Nous notons la difficulté de projets collectifs à se mettre en place dans des quartiers où résident beaucoup de locataires.

Des engagements dans des démarches telles que celle du diagnostic communautaire sont l'occasion de cultiver un travail en **réseau** et de se rendre plus visible; de même, la démarche du BRI-Co semble très intéressante dans sa création d'**espaces de dialogue** menant au diagnostic puis à l'action. Approcher les questions de la participation, du diagnostic et de la mobilisation citoyenne par des questions de départ telles que « *Qu'est-ce qui permet/empêche de bien vivre à St Josse ?* » ou « *Que faut-il réparer dans le quartier ?* » nous semble très intéressant et riche.

## Conclusion

Saint-Josse est une commune où prime la **démocratie représentative**, il n'y a pas de culture politique de la participation, c'est un territoire où il est très peu fait appel à l'implication des habitant·e·s. Les programmes de rénovation urbaine sont peu présents et visibles sur la commune. Les espaces/outils de participation n'existent pas ou peu (CoQ, projets socio-économiques, conseils consultatifs, groupes de travail, référents...)

La forte part de locataires, le fort turn-over de la population (sentiment d'être chez soi comme terreau à l'implication citoyenne) sont également des obstacles à l'investissement citoyen. Le travail du DLI reste un **travail de l'ombre, de tissage de liens, de prises de contacts, de réseautage, de diffusion d'infos, et d'impulsion** dont les impacts sont difficiles à mesurer. Il est challengeant de réunir du public pour des événements et d'atteindre certains publics moins impliqués.

La passation qui a eu lieu entre deux travailleuses fin mai 2024 implique la **recréation de liens**, mais permet aussi un renouveau dans les partenariats et un nouveau visage incarnant Fabrik pour l'extérieur. Nous avons souhaité profiter de ce moment pour lancer de nouveaux contacts avec des institutions et associations locales, commencer le focus Eau et redonner un coup de boost à notre présence sur le terrain et sur les réseaux sociaux.

**Multiplier les échanges** directs, sur le terrain, les actions et activités en extérieur, notamment par la tenue de stands de sensibilisation, porte à porte et invitation à des événements rassembleurs en lien avec les missions du Réseau Habitat (permanences thématiques, sorties de terrain) ou avec le but social de notre asbl (repas de quartier, fêtes des voisins, actions autour de la solidarité, de l'entraide...)

Renforcer nos liens et se faire mieux connaître. Impulser les rencontres, liens et synergies pour « **accrocher** » le public et créer de nouveaux partenariats locaux.

Mieux communiquer. Assurer une présence sur de nouveaux réseaux sociaux pour adapter notre communication aux moyens en vogue en 2025. Repenser notre vitrine et notre site internet pour nous rendre plus lisibles et identifiables.

Porter des initiatives, investir l'espace public, créer des espaces de rencontre pour fidéliser, créer la confiance. Faire vivre notre lieu et faire connaître ses possibilités d'usages aux associations et groupes locaux qui ne bénéficient pas d'espaces aussi grands ou dotés d'une cuisine.

**Faciliter les collaborations** et rassembler des acteurs locaux. Participer activement à la mise en lien d'acteurs locaux qui n'ont eu que peu ou pas d'occasion de travailler ensemble. Ex : dans le cadre du gt logement, autour de la thématique de l'eau, dans le cadre de projets qui touchent à la santé par le logement, ou encore à la santé par le travail au jardin.

Co-organiser rencontres, débats, visites, projections sur des thématiques choisies, créer les conditions de rencontres inattendues, poursuivre notre positionnement comme lieu de fourmillement de publics divers. Proposer des actions et thématiques qui rassemblent et mettent en évidence les objectifs communs.

**Soutenir autant que possible** et faire connaître les projets d'innovation sociale en lien avec les enjeux tennodois, notamment autour de la santé, du soin, de l'entraide dans les quartiers

**Poursuivre le travail de veille**, d'information, d'accueil et d'orientation.

Prévoir, après les élections communales de février 2025, des **rencontres régulières avec une série de services communaux et de partenaires actifs** afin de mettre en commun nos diagnostics et impulser des projets d'ambition ou des expérimentations (désimperméabilisation des sols, rénovations de citernes, découverte de l'histoire urbaine de la commune, adaptation des trottoirs, maillages ludiques, adaptation et lutte contre les effets des changements climatiques, villes des enfants...).



ATELIER\*  
SEMIS  
MERCREDI 20/4  
RV ICI B45  
GRATUIT  
OUVERT à TOUTES



NON!  
OUI!

Sur Nos Murs  
DANS NOS ASSIETTES



Chez nous, actions mise en place

## B - La ville et les enfants

### Objectifs et missions générales

Depuis plus de 10 ans, Fabrik développe des projets pédagogiques qui **relient les enfants à leurs espaces de vie** (école, rue, quartier). Ces projets permettent aux jeunes de participer activement à différentes étapes : partage de vécus, exploration, conception, réalisation et utilisation. La démarche est participative et évolutive, elle propose un cadre d'action qui permet de poser un regard différent sur son quartier et d'encourager le développement de compétences transversales (cognitives, relationnelles et techniques)

### Actions mises en place

#### 1M20, la ville à hauteur d'enfants

« 1M20, la ville à hauteur d'enfants » est un projet mené par l'asbl fabrik et ses partenaires entre juin et novembre 2024 à Saint-Josse-ten-Noode dans le cadre de l'appel à projets « **Bruxelles en vacances – Living Labs** » de **Bruxelles Mobilité**.

Dans la continuité du travail déjà réalisé en 2023, le projet a souhaité proposer de nouvelles appropriations de l'espace public à des groupes d'enfants de **7 à 12 ans**, par le prisme du jeu, de l'exploration active et de l'éveil des sens. Une place a aussi été donnée aux enfants pour questionner leurs besoins liés à la qualité de vie dans le quartier ou les potentiels d'usage des espaces publics qu'ils fréquentent. Comment se sentent-ils dans leur quartier? Comment se déplacent-ils? Quelle place a le jeu en rue? Quels sont les difficultés et freins qu'ils rencontrent? Autant de questions qui ont accompagné les échanges et réflexions durant les ateliers.

Plusieurs thèmes ont guidé ce projet (**la ville perçue par les sens, le vivant dans la ville, naviguer dans le quartier, le jeu**) pour créer les conditions d'un dialogue permettant d'identifier des besoins, des manques ou des éléments à mettre en valeur.

Un programme d'actions et d'ateliers d'expérimentation a été développé par fabrik et mis en place avec nos partenaires (**La Barricade, Paroles, La Ruelle**) :

– Les Explorations Urbaines : un parcours fléché agrémenté de challenges permet aux enfants d'explorer et de réinventer l'utilisation des espaces publics en réalisant des actions collectives ou individuelles, et ce, de manière dynamique. Ils sont invités à parcourir en groupe leur quartier et d'y poser un regard neuf par le biais de défis simples et ludiques. Ils expérimentent de nouvelles manières d'interagir dans et avec un lieu (observation, réflexion, posture) et d'utiliser autrement les infrastructures existantes (marquages au sol, marches d'escalier, topographie...). Il s'agit aussi d'une découverte historique et géographique de leur quartier. Connaissent-ils les noms des lieux? Quelle est leur histoire? Nous questionnons également les enfants sur leur connaissance des rues et places, sur leur usage de ces lieux et sur ce qui pourrait s'y développer. En quelque sorte, nous les plaçons dans un rôle d'explorateur-trices de l'urbain, sous le prétexte du jeu. Ces activités développent chez les participant-es une autre manière d'être actif dans leur quartier. Les enfants peuvent bouger, crier et participer à des défis adaptés à leur environnement, ce qui rend l'expérience stimulante et engageante.

– **Éveil des sens et de la créativité** : une activité calme dans un lieu connecté à la nature et propice au développement des sens (observer, écouter, traduire ses perceptions en trace...). Pour cet atelier, les enfants sont invités à stimuler leurs sens et se créer un espace-temps qui les apaise. Accompagnés de fiches, d'appareils photo argentiques, des masques cache vue, de tapis, ils découvrent un jardin caché

de la rue où la nature reprend petit à petit ses droits. Ils se prennent au jeu avec ce que la nature urbaine leur propose (feuilles, branches, cailloux, sons, bruits, matières, odeurs). Nous profitons de cet espace pour questionner le bruit en ville, l'accès aux espaces verts et l'usage des sens dans le quotidien.

#### → Résultats chiffrés

- Nombre de partenaires : 3 (La Barricade, Paroles, La Ruelle)
- Nombre de participant-es : 68 (enfants de 7 à 12 ans)
- Nombre de volontaires : 3
- Nombre d'ateliers : 6 (les explorations urbaines x2, Éveil des sens et de la créativité x4)

Notre parti-pris a été d'engager les enfants dans une aventure en **donnant la part belle à leur mise en action et en mouvement**, via des jeux leur permettant de porter un autre regard, de vivre une autre expérience, d'aller au-delà des vécus routiniers des espaces du quartier. L'expérience concrète et originale sur base des éléments déjà présents est un moyen intéressant pour aller plus loin dans les réflexions avec eux, et d'attiser, on l'espère, une curiosité envers le quartier et tout ce qui le compose : créer des ateliers dans l'espace public, embarquer les enfants dans une aventure individuelle et collective, les amener à se projeter dans un « autrement ».

#### Timmerclub-Gemeenteschool Sint-Joost-aan-Zee

Le projet Timmerclub est né de la collaboration entre **l'école Sint-Joost-aan-Zee, Brede School et Fabrik** pour répondre à un besoin d'aménagement au sein de l'école.

Sint-Joost-aan-Zee est une école qui promeut la mobilité douce et encourage les enfants du quartier à venir à pied, à vélo ou en trottinette. Un espace dédié au rangement des vélos et trottinettes a été mis en place à cet effet, mais plusieurs problématiques ont été rencontrées par l'école :

- un manque de lisibilité des zones (rangement/circulation)
- un manque d'emplacements
- un manque d'implication des élèves dans la mise en place de solutions

C'est dans ce contexte que le projet Timmerclub a été développé, avec pour objectifs d'amener des solutions concrètes en termes d'aménagement et d'impliquer plusieurs groupes d'élèves dans un processus participatif, pédagogique et de valorisation de l'école.

Le projet a ainsi été pensé pour que les enfants puissent participer à l'ensemble des phases de réalisation et découvrir des techniques de base de menuiserie.

Pour ce faire, un programme d'ateliers a été développé et animé par Fabrik et mis en place avec Brede School en activités extra-scolaires durant le **mercredi après-midi** :

La réalisation d'un parking à vélo de huit emplacements se fait en **4 ateliers** (1 session) :

- découpe des pièces et panneaux
- réalisation d'une peinture suédoise et application
- assemblage des morceaux
- finition, transport et installation à l'école

→ Résultats chiffrés

- Nombre de partenaires : 2 (Gemeenteschool Sint-Joost-aan-Zee, Brede School)
- Nombre de participant-es : 12 (enfants de 8 à 12 ans)
- Nombre d'ateliers : 8 (2 sessions complètes)

Le projet Timmerclub s'intègre dans un travail mis en place par Fabrik ces dix dernières années avec les écoles dans le but d'impliquer les élèves dans la **co-conception et la co-construction d'éléments et d'aménagements** qui permettent des améliorations au sein de leur école.

Ces ateliers créent une dynamique positive autour de l'école, ce qui renforce un sentiment de fierté et maintient l'engagement des jeunes, essentiel pour leur développement personnel et la réussite scolaire. Cette approche rend l'apprentissage plus attractif et motivant, offrant une alternative stimulante et valorisante au cadre scolaire.

Les ateliers se sont déroulés à Fabrik, l'occasion pour les enfants et leurs parents de (re)découvrir l'association et ses autres services à Saint-Josse (outilthèque, conseil en rénovation...). Cela rentre également dans les objectifs de Brede School; faire découvrir des partenaires et lieux du quartier et créer des ponts.

Le projet continuera en 2025 avec 8 nouveaux ateliers prévus.

### *Conclusion*

Les projets développés par Fabrik témoignent de **l'importance de l'implication des enfants dans la revalorisation de leur environnement**, qu'il s'agisse de l'espace public ou de leur école. À travers des démarches participatives et **ludiques**, ces initiatives favorisent non seulement l'éveil des sens et la créativité des jeunes, mais elles les encouragent également à adopter une posture active et réflexive face à leur cadre de vie. En offrant aux enfants la possibilité de participer à la conception et à la réalisation de projets concrets, Fabrik renforce leur sentiment d'appartenance, stimule leur curiosité et développe des compétences transversales essentielles pour leur **développement personnel et collectif**. Ces expériences contribuent ainsi à créer des ponts entre les jeunes et leur quartier, tout en nourrissant une vision d'une ville plus inclusive et attentive aux besoins de ses habitants, dès le plus jeune âge.



*1m20, la ville à hauteur d'enfants*



**Timmerclub**

## C - Supervillas – Contrat Quartier Durable (CQD) Ganshoren

### Objectifs et missions générales

Dans le cadre du Contrat de quartier durable « villa » à Ganshoren, un appel à projets a été lancé pour « Valorisation et soutien du tissu associatif existant ».

Les actions se sont centrées sur des **refontes spatiales et la création de mobilier** utilitaire étant destinées aux différents projets, existants ou initiés dans le cadre du CQD villa de Ganshoren, au sein du quartier des Villas.

Par la mise en conformité, le **développement de mobilier spécifique et l'aménagement d'espaces**, ces espaces sont rendus accessibles et utilisables des espaces laissés jusque-là vacants. La poursuite du projet inclut également la réalisation de mobilier à destination des halls d'entrée, mobilier qui servira de dispositif d'attente, de pause et d'information, ainsi que la création de mobilier spécifique pour améliorer l'aménagement des locaux déjà utilisés par des associations et projets locaux.

Le projet se fait avec différents collectifs : **7e gauche (partie graphique du projet), les chantiers battus et les frères poulets (conception et construction avec Fabrik).**

### Actions mises en place

**Deux rez-de-chaussée** ont été mis à disposition du CQD par **LOJEGA, le bailleur social**. Ces locaux ont été aménagés par rapport aux attentes des porteurs de projets. Lors de deux rendez-vous de co-conception, les différents acteurs ont mentionné leurs besoins et envies. Dans un premier temps sur leurs postures et manières de travailler, dans un second temps, après formalisation de leurs idées, un catalogue de mobilier leur a été proposé en fonction de leurs pratiques.

### Résultats

La partie **chantier/réalisation est plutôt un succès**. La bonne organisation et le bon déroulé du chantier a permis de dépasser d'environ 20 % les objectifs en termes de création de mobilier (banc, établi, tabouret, tables, étagères, etc.).

L'aspect multiple des possibilités proposées par l'aménagement modulaire des rez-de-chaussée permet d'être adapté au plus grand nombre d'usages et de locaux. Nous avons privilégié les aspects de l'utilitaire et du solide pour avoir du mobilier le plus fonctionnel possible.

Sur l'aspect participatif, hormis les phases de co-conception, la fréquentation était très faible, environ 20 % sur cette phase 1. Au départ, l'idée était d'avoir une participation conséquente, d'environ 50 %. Le manque de temps à y consacrer ainsi que le manque de clarté dans la communication ont influé sur la fréquentation. Pour la phase 2, nous devons prévoir, en accord avec l'équipe du CQD, une communication plus précise pour attirer le plus de participant-es possible.

Un dernier aspect plutôt positif du projet est la part de réemploi, une de nos priorités. Nous avons utilisé une grande quantité de matériaux de réemploi (panneaux de façade en trespas, du multiplex, des planches de mélèze). Nous pensions atteindre **un objectif de 20 % de matériaux de réemploi, mais au final nous avons un total de près de 40 %**. L'idée est de poursuivre sur cette dynamique pour la suite du chantier, via les nombreux circuits de réemploi et la quantité abondante de matériaux.

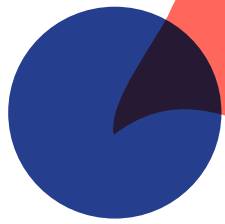
## *Conclusion*

Quelques inconnues subsistent quant au futur du projet, les locaux mis à disposition par le bailleur social se font rare et liés à différentes constantes que nous ne maîtrisons pas, cependant, si peu ou aucun autre espace n'est mis à disposition, nous nous concentrerons sur l'aménagement des espaces déjà occupés par des projets, des halls d'entrée et nous proposerons des aménagements à l'extérieur des bâtiments.



*Supervillas, CQD Ganshoren*

5.



**ICI**

## A - Occupation des lieux

Le 85-89, au cœur de l'action de Fabrik asbl, se veut un espace dynamique, inclusif et solidaire, véritable carrefour d'échanges et de projets pour le quartier. Cette année, il a accueilli des initiatives variées qui ont renforcé les liens sociaux et favorisé l'implication citoyenne. Parmi les projets marquants, le Gasap (Groupe d'Achat solidaire de l'Agriculture paysanne) y a trouvé un terrain d'expression idéal pour promouvoir une alimentation locale et responsable. La Beescoop, un projet de coopération solidaire, y a également trouvé sa place en y tenant plusieurs moments de réflexion. Autre exemple, Fian, engagé dans la défense des droits humains et le droit à l'alimentation, a investi cet espace pour organiser des discussions autour des enjeux sociaux et internationaux.

Des **événements culturels** ont aussi ponctué l'année, une asbl est venue organiser une après-midi de jeux de société. Une première projection de film a permis d'ouvrir des espaces de réflexion collective sur des sujets d'actualité, tout en offrant un moment de partage et de convivialité. Depuis plusieurs années, les samedis, un groupe de femmes se réunit pour **cuisiner ensemble**, transformant cet espace en un véritable lieu de solidarité et de partage autour de la cuisine et des discussions enrichissantes sur la place des femmes dans la société.

Une autre initiative forte a été **l'animation de la vitrine**, où **les enfants du quartier** ont eu l'opportunité de présenter leurs créations artistiques. Ces œuvres, qu'il s'agisse de dessins, de peintures ou d'installations, ont non seulement valorisé leur créativité, mais ont aussi permis aux plus jeunes de se sentir écoutés et de participer activement à la vie du quartier. La vitrine est devenue un véritable point de rencontre artistique et une fenêtre ouverte sur l'expression des jeunes talents du quartier.

À partir de juin, un **réaménagement de l'espace** a été entrepris, repensé pour mieux répondre aux besoins de la communauté. Ce réaménagement, réalisé dans une démarche participative, a permis de créer des espaces polyvalents adaptés aux différentes activités du lieu, tout en renforçant la convivialité et le partage. Chaque coin a été pensé pour favoriser les échanges, qu'il s'agisse de lieux de travail collaboratif, de détente ou de rencontres informelles. Une réflexion sur **l'accessibilité PMR** (personnes à mobilité réduite) a également eu lieu, afin de rendre le lieu encore plus inclusif et accessible à toutes et à tous, garantissant ainsi que chacun, sans exception, puisse profiter des activités proposées. Ce réaménagement s'inscrit dans la volonté de Fabrik asbl de toujours améliorer l'espace pour mieux servir le quartier et offrir un environnement agréable et fonctionnel à ses habitant-es.

Le lieu 85-89 est donc bien plus qu'un simple espace physique. Il est au service du quartier, un véritable creuset d'idées et de solidarité, où les habitant-es peuvent se retrouver, s'exprimer, et participer à la construction d'un avenir plus juste et inclusif. Grâce à ses diverses initiatives, il incarne l'esprit d'une communauté unie, solidaire et ouverte sur l'avenir.

## B – Outilthèque

### Objectifs

L'outilthèque de quartier a été créée en mai 2019 afin de proposer aux habitants du quartier d'emprunter à prix libre des **outils et accessoires de qualité** pour leurs projets d'amélioration du cadre de vie (petites rénovations et constructions chez soi, projets dans l'espace public, etc), tout en encourageant le faire soi-même, le réemploi, la mutualisation et le partage, et en renforçant le lien social. Cette activité s'inscrit dans la volonté de Fabrik de **diversifier l'approche de la mission du conseil en rénovation et d'utiliser au mieux les moyens humains et matériels à disposition.**

### Actions mises en place

Lors de permanences tenues **trois fois par semaine**, le lundi et mercredi de 16 h 30 à 18 h et le vendredi de 14 h 30 à 17 h, les habitant.es de la commune de Saint-Josse ont l'occasion de venir emprunter toute une série d'outils de bonne qualité ainsi que se renseigner en matière de bricolage. Ces moments sont parfois l'occasion d'échanger sur le logement de manière plus générale et d'encourager les demandeur.euses à une prise de rendez-vous auprès d'un.e conseiller.ère en rénovation.

Dans un souci de rendre le service **accessible à toutes**, nous proposons 3 groupes de prix (soutien – standard – solidaire) et 3 groupes d'outils (outils à main, petites machines, grandes machines). Ce système permet à chacun.e d'adapter sa contribution en fonction de l'outil emprunté, de ses moyens, mais aussi éventuellement de l'usage qui sera fait de l'outil (une fois/pour un petit chantier, etc.)

Un système d'abonnement (aussi avec les trois options de prix) d'un an permet d'emprunter un nombre illimité d'outils pour des prix très avantageux tout en fidélisant les utilisateur.trices de l'outilthèque.

### Résultats

Il y a aujourd'hui une centaine d'objets disponible à la location, avec entre **2 et 8 emprunts par semaine**, 235 inscrit.es, âgé.es de 20 à 65 ans, avec une variété de loueurs et loueuses : habitant.es de tennodois.es, collectifs, associations, maisons de santé. Les outils les plus empruntés sont les foreuses, visseuses, scies sauteuses, les petits outils à main, les outils de jardinage.

Le matériel emprunté sert principalement pour de **petits travaux ou aménagements à la maison, des rénovations, de l'autoconstruction**, et pour des actions dans l'espace public (entretien des pieds d'arbres, par exemple). Les utilisateur.trices de l'outilthèque ont des demandes variées, souvent liées à des projets de travaux dont ils ont une idée partielle. Beaucoup manquent de précisions sur les outils et techniques nécessaires, comme la taille des chevilles ou des vis pour percer un mur.

La récupération et l'adaptation de vieux meubles sont une demande courante, pour laquelle des conseils sont fournis sur les outils et bonnes pratiques, favorisant le réemploi.

L'outilthèque soutient également des initiatives de quartier, telles que la végétalisation, la mobilité ou le compostage, en prêtant divers équipements comme des brouettes, des vélos ou des sacoches.

FABRIK WWW.FABRIKFABRIK.BE

# OUTILTHÈQUE

VENEZ EMPRUNTER DES OUTILS POUR VOS PETITS TRAVAUX



**LUNDI**  
de 16h à 18h

**MERCREDI**  
de 16h.30 à 18h

**VENDREDI**  
de 14h à 17h

infos et inscriptions:  
outils@fabrikfabrik.be  
02 217 94 40

RUE DU MOULIN 85-89, 1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE - 022179440 - INFO@FABRIKFABRIK.BE



*Ici, l'outilthèque & le café populaire*



6.

**CONCLUSION**

*ET*

**PERSPECTIVES**

## CONCLUSION ET PERSPECTIVES

### Pour une Révolution plus sociale

Le Réseau Habitat de Bruxelles a publié en mars 2024 un mémorandum intitulé *"Pour une Révolution sociale dans une ville inclusive et participative"*. Ce document met en lumière les défis liés à l'accroissement des inégalités sociales et à la problématique du logement en Région bruxelloise. Fabrik a contribué à l'élaboration des recommandations au sein de Réseau Habitat pour pointer les évolutions possibles de sorte à faire de RENOLUTION une politique avec une approche plus sociale.

Les principales recommandations du mémorandum sont les suivantes :

1. **Mettre la salubrité, la sécurité, l'usage du logement et les consommations énergétiques réelles au cœur de la RENOLUTION** : Il est suggéré de combiner les exigences du Code du Logement, le Certificat PEB et les consommations réelles pour établir un système d'obligations plus cohérent. De plus, il est recommandé de mettre en place une politique de soutien à l'accompagnement à l'usage, tant dans les logements classiques que dans les logements à haute performance énergétique.
2. **Créer et renforcer les mécanismes de financement des travaux** : Avant d'implémenter un système d'obligation de rénover, il est proposé de créer des outils de financement accessibles aux personnes en situation de précarité. Il est également recommandé de réinstaurer un système d'avance accessible aux personnes à bas revenus sur les primes RENOLUTION, assorti d'une promesse provisoire de prime.
3. **Renforcer l'accompagnement des Bruxellois-es à la rénovation** : Il est suggéré de revaloriser les subsides attribués aux associations du Réseau Habitat pour répondre aux défis à venir et de mettre en place un subside pluriannuel permettant aux associations de se projeter à moyen terme avec des équipes formées et expérimenté-e-s.
4. **Améliorer la cohérence entre les politiques et simplifier les démarches administratives** : Le mémorandum souligne la nécessité de renforcer la coordination entre les différentes politiques et de simplifier les démarches administratives pour faciliter la rénovation urbaine.

Ces recommandations visent à assurer une **transition vers une ville plus inclusive** et participative, en tenant compte des besoins des populations les plus vulnérables. Fabrik partage ses points d'attention.

### Des défis qui ont parsemé 2024

L'année 2024 n'a pas été simple, et cela se reflète dans plusieurs aspects de l'activité de Fabrik et de la situation économique. En 2024, le **financement général du Réseau Habitat a été significativement réduit**. Le subside provenant de Urban a diminué de 10 %, tandis que l'indexation de Bruxelles-Environnement **n'a pas permis de couvrir les hausses** des coûts salariaux, ni les ajustements liés à leurs ancienneté. Fabrik est consciente des difficultés économiques au niveau régional et fédéral, mais il est essentiel de rappeler que l'adoption de ces mesures a un **impact direct sur la stabilité des équipes de travail** et, dans certains cas, sur la pérennité de certaines structures, comme c'est le cas pour l'association.

2024 a aussi été une année électorale. Cela a amené des incertitudes concernant les primes Renolution. La période de blocage de l'octroi des primes entre le 15 août et le 17 novembre 2024 a plongé de nombreux demandeur-euse-s dans l'incertitude, car ils-elles n'ont pas pu traiter leurs

formulaires d'aide. Cette situation persiste en 2025, bloquant de nombreuses familles, qui ne peuvent envisager de réaliser des travaux de rénovation sans ces aides.

Pour finir, les obligations européennes en matière d'efficacité énergétique, en particulier la réduction des passoires énergétiques, restent un défi majeur. Atteindre les objectifs de 2023 et 2045 pour le parc immobilier bruxellois nécessitera un énorme travail de rénovation énergétique.

Ces différents éléments présentent un tableau complexe dans lequel les populations les plus vulnérables se retrouvent sans protection et confrontées à des obligations difficiles à entreprendre sans aide humaine ni soutien financier.

### Les initiatives de Fabrik en 2024

Le mémorandum du Réseau Habitat de 2024 reprend des idées intéressantes qui pourraient améliorer certaines mesures. Malgré les défis, Fabrik a une confiance totale dans sa capacité à avoir un impact positif sur la transition énergétique et à aider à débloquer des situations complexes. Le contact direct de l'association avec le terrain et son expérience des diverses situations la placent dans une position idéale pour mesurer l'impact des mesures prises, en particulier pour les propriétaires et locataires de toutes les classes sociales.

À partir de 2025, **Fabrik mettra en place des permanences mensuelles pour la découpe de bois**, afin de répondre aux besoins des utilisateur·trice·s d'outils stationnaires difficiles à déplacer. Cette initiative vise également à améliorer la coordination interne concernant les achats, l'entretien des équipements et la communication avec le public, tout en garantissant une atmosphère conviviale lors de ces permanences.

La **recherche de financements externes** est essentielle pour développer ce projet, car les contributions des utilisateur·trice·s ne couvrent pas les investissements nécessaires. L'outilthèque doit être complémentaire à d'autres projets financés, notamment ceux relatifs à l'espace public.

Fabrik continuera à développer des **activités en réponse aux attentes des habitant·e·s**, telles que l'organisation d'ateliers, la mise à disposition de l'atelier pour les emprunteur·euse·s, et l'accueil de Repair Cafés. Les outils pourront également être prêtés aux bénévoles impliqué·e·s dans des actions communautaires. L'accent sera également mis sur la vulgarisation du « faire soi-même », en ciblant des publics historiquement exclus, tels que les femmes et les jeunes.

Les ateliers "**faire soi-même**" ont débuté en décembre 2024 avec 7 participant·e·s, malgré les défis liés à la mobilisation d'un public non constitué à l'avance. Fabrik prévoit de renforcer ses partenariats avec les associations de quartier pour toucher un public déjà établi et ainsi favoriser la participation aux séances thématiques. Cela inclura également le développement d'outils d'animation adaptés à chaque type de séance.

Concernant les ateliers de bricolage, Fabrik maintiendra la fréquence actuelle d'un atelier par mois, car ils ont reçu un accueil positif. Quant aux ateliers "faire soi-même", l'association envisage également de les organiser mensuellement.

### En route pour 2025 : les perspectives

Fabrik a des projets passionnants et ambitieux pour 2025, axés sur l'inclusivité, la durabilité et la mobilisation communautaire. L'organisation souhaite réellement renforcer son impact à la fois localement et au-delà en créant des liens solides avec les habitant·e·s et d'autres partenaires. Voici quelques points saillants à noter :

1. **Augmenter la visibilité et l'accessibilité** : Fabrik prévoit des actions pour toucher de nouveaux publics, ce qui pourrait offrir des opportunités de rencontres et de collaborations enrichissantes avec les habitant·e·s qui n'ont pas encore découvert Fabrik.

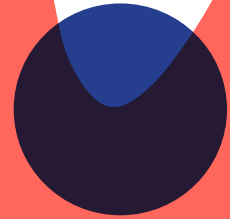
2. **Focus sur les enjeux environnementaux et sociaux** : Les thématiques sur l'humidité, les inondations, et la qualité de l'air sont très actuelles. Les ateliers et événements permettent de sensibiliser concrètement et d'agir à l'échelle locale, ce qui est essentiel dans la lutte contre le changement climatique et pour améliorer la qualité de vie.
3. **Partage d'expertises et collaborations** : Les initiatives de formation et de partenariats permettront non seulement à Fabrik de renforcer son rôle de référence dans le quartier, mais aussi de rayonner dans d'autres territoires, en apportant son expertise à une échelle plus large.
4. **Autonomie et « faire soi-même »** : Les ateliers pratiques sur le bricolage, la réparation et la rénovation légère sont une excellente initiative pour renforcer l'autonomie des habitant·e·s, tout en réduisant l'impact environnemental par la réparation plutôt que par le remplacement.
5. **Inclusivité de l'espace public** : Le projet « 1M20 » questionne les usages de l'espace public et son accessibilité à tou·te·s, en particulier aux personnes vulnérables. C'est un aspect fondamental de la ville participative et solidaire que Fabrik semble vouloir promouvoir.
6. **Santé et qualité de l'habitat** : Relier l'habitat à la santé physique et mentale est un sujet crucial, surtout dans les quartiers urbains où les conditions de vie peuvent impacter directement le bien-être des habitant·e·s. Les actions de sensibilisation et d'amélioration des conditions de vie seront donc très bénéfiques pour la communauté.
7. **Collaborations avec la nouvelle équipe municipale** : L'opportunité de travailler de concert avec les autorités locales sur des projets collectifs permettra de maximiser l'impact des initiatives et de les rendre plus efficaces

La situation politique actuelle : La situation politique en 2025 apporte un nouveau niveau d'insécurité à tous les niveaux. Les tensions actuelles compliquent davantage la mise en œuvre des politiques publiques nécessaires.

En résumé, 2025 semble être une année de croissance pour Fabrik, avec un accent sur l'élargissement de son impact à travers des projets concrets et inclusifs, tout en renforçant son réseau local et ses partenariats. Les perspectives sont prometteuses pour faire face aux enjeux urbains contemporains tout en plaçant la communauté au cœur des actions.

7.

# ANNEXES



# ANNEXES

Conseil en rénovation – Données statistiques communes  
Conseil en rénovation – Activités 2024

<b>ANNEXE 01 -Donnes statistiques CR -fabrik</b>			
		TOTAL	
DEMANDEUR			
ZONE CONCERNEE	CQD	0	Plusieurs choix possibles - La zone concernée est la zone mentionnée sur la carte prime réno de la RBC, que le demandeur soit dans le territoire d'intervention de l'asbl concernée ou non. <a href="http://www.logement.irisnet.be/primes-et-aides/verifiez-votre-perimetre">http://www.logement.irisnet.be/primes-et-aides/verifiez-votre-perimetre</a>
	CACI	0	
	ZRU 2020	0	
	ZICHEE	0	
	CRU	95	
	hors zone	14	
	inconnu	0	
STATUT DU DEMANDEUR	propriétaire occupant	53	Comme le nom l'indique, le demandeur peut être un propriétaire occupant, occupant + bailleur (càd qu'il occupe une partie de l'immeuble et loue le reste), bailleur, locataire ou autre (dans la catégorie "autre" sont reprises les personnes suivantes : syndic, représentant d'une copropriété, architecte, assistant social, ...)
	propriétaire occupant + bailleur	13	
	propriétaire bailleur	4	
	locataire	39	
	autre	0	
	inconnu	0	
	futur... Oui/Non	3	Cette case est à cocher indépendamment du statut du demandeur. En effet, l'acheteur d'un bien peut également être un futur "occupant + bailleur" par exemple. Cette case vient donc compléter l'information "statut du demandeur".
	copropriétaire... Oui/Non/inconnu		A indiquer indépendamment du statut du demandeur. Indique s'il s'agit d'une copropriété ou non, donc, s'il y a des logements appartenant à des propriétaires différents dans l'immeuble.
CATÉGORIE DE REVENUS	bas revenus	59	La catégorie de revenus fait référence à la catégorie de la prime réno et ce, même si la demande ne concerne pas la prime réno. La catégorie "Autres" est cochée si le demandeur est une AIS, une asbl... Exemple : châssis en PVC > primes Energie uniquement ! Cela signifie que, par exemple, pour un demandeur avec 2 enfants à charge et des revenus globalement et distinctement imposables de 40 000 €/an, les plafonds de revenus étant majorés de 5 000 €/pers. fiscalement à charge, ce demandeur appartiendra à la catégorie "bas revenus". Si le demandeur n'avait qu'un enfant à charge, voire même pas d'enfant du tout, il appartiendrait à la catégorie "moyens revenus", en référence aux catégories des primes réno.
(catégorie prime renolution)	moyens revenus	38	
	hauts revenus	7	
	autres	0	
	inconnu	5	
COMPOSITION DE MENAGE	isolé sans pers. à charge	38	La catégorie "Autres" est cochée si le demandeur est une AIS, une asbl...
	isolé avec pers. à charge	9	
	non-isolé sans pers. à charge	23	
	non-isolé avec pers. à charge	31	
	autres	0	
	inconnu	8	
	famille nombreuse... oui/non	11	> ou = 3 enfants
	fracture numérique	7	Pas adresse mail, pas gsm, pas PC > oui ou non/ inconnu
CONTACT			
NOMBRE DE DEMANDEURS	Nombre de demandeurs (cette année)	88	1 si nouveau demandeur
	Nombre de demandeurs (renouvelé)	16	1 si demandeur déjà venu une année avant
	<b>Nombre de demandeurs (total)</b>	<b>109</b>	<b>Le total des 2 catégories ci-dessus.</b>
CONTACTS PAR DEMANDEUR	1 contact	9	Les contacts peuvent être multiples et variés. Ils se comptabilisent dès le moment où : le demandeur vient à la permanence, téléphone, envoie un courrier/l, ou encore quand le CR effectue une/des visite/s sur place. Attention : ici, on comptabilise uniquement les contacts avec le
	entre 2 et 5 contacts	44	
	entre 6 et 10 contacts	37	

	entre 11 et 15 contacts	16	
	plus de 16 contacts	3	
ORIGINE DU CONTACT Cette catégorie indique la manière dont le demandeur a pris connaissance de l'existence de notre service.	Déjà venu	12	Le demandeur qui est déjà venu à la permanence est indiqué ici, même s'il a précédemment bénéficié d'un soutien majoré lors d'un CQ, par exemple. Attention, s'il connaît le service via un autre service de l'association, il sera encodé dans "tissu associatif".
	Bouche à oreilles	26	Le demandeur arrive à la permanence grâce à un/e ami/e, un/e voisin/e, la famille, ...
	Site web	4	Le demandeur arrive à la permanence via le site web de l'association, en ce compris les blogs, les pages facebook, twitter, ...
	Service communal	2	Par "services communaux", on entend : l'urbanisme, la cellule de la rénovation urbaine, la cellule logement de la commune, la cellule contrat de quartier, le service population, ...
	Région	0	Demandeur envoyé par le CIL, la DURL, ... y compris les sites régionaux.
	Fonds du logement	0	Demandeur envoyé par le Fonds du logement.
	Homegrade	0	Demandeur envoyé par Homegrade.
	Actions locales	6	Par "actions locales", on entend toutes les activités et opérations organisées par l'asso : les vitrines, les courriers, les fêtes de quartier ou toute autre manifestation festive locale, le journal de quartier ou communal, les articles, les ...
	Réseau Habitat	6	Les autres associations du RH ou la CRH.
	Tissu associatif	33	Toute association extérieure qui envoie des demandeurs, en ce compris les AIS...
	CREDAL	0	Demandeur envoyé par le CREDAL
	inconnu	0	
	Vitrine / Outilthèque	20	
<b>LOGEMENT</b>			
TYPE DE BIEN	maison unifamiliale	51	Le "type de bien" auquel le logement du demandeur appartient est simplement défini par la typologie du bien. Cette information est donc subjective et ne reflète pas obligatoirement la situation urbanistique. Par "maison divisée", on entend une maison initialement unifamiliale qui a été divisée en plusieurs unités de logements (même s'il n'y a que 2 unités : propriétaire occupant une majeure partie et louant le reste, par ...) Cette rubrique totalise le nombre de logements concernés par les travaux. Par exemple s'il s'agit d'un nettoyage de façade dans une copropriété de 3 logements, le nombre d'unités de logements indiqué en rubrique sera 3. S'il s'agit d'une demande de prime réno pour des travaux à la partie privative d'un appartement, 1 seul logement sera concerné par la demande. En cas de grandes copropriétés, attention à ne pas multiplier le nombre de logements
	maison divisée	19	
	immeuble à appartements	39	
	autres	0	
	inconnu	0	
NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNES			
SYNDIC PRO	Oui/Non/inconnu	0	il y a un syndic pro dans la copropriété concernée
NOMBRE D'UNITES			Cette rubrique totalise le nombre d'unités présentes dans le bâtiment, quelle que soit l'affectation de celles-ci.
DEMANDE D'ORIGINE	Il s'agit de cocher la ou les premières demandes qui ont amené le demandeur vers le CR (on est dans une logique binaire, et non dans une logique de comtabilisation)		
Primes en GÉNÉRAL		27	
Primes RENOLUTION		6	
Primes communales		0	
Prime petit patrimoine		0	
Prime gas.be		0	
Questions fiscales		0	y compris augmentation revenu cadastral suite réalisation de travaux, TVA 6%, réduction précompte immobilier, réduction pour mise gestion AIS

Questions amélioration énergétique du bâtiment		0	
Questions usage énergie		4	Y compris questions factures
Questions techniques		41	Techniques du bâtiment seulement
Questions d'urbanisme		15	
Questions sociales/juridiques		8	
Questions d'acquisition		0	
Questions d'insalubrité/Code Bxl Logement		18	
Questions prêts		1	
Questions écologiques		3	e. a. énergies renouvelables, matériaux écologiques, récupération d'eau de pluie...
Questions copro		0	
Questions patrimoine		0	
Question économie circulaire		0	
Auto rénovation		0	
Certificat PEB			
Autres demandes		9	
inconnu		0	
THEMATIQUES ABORDEES	Cette rubrique reprend les thématiques abordées lors de l'entretien entre le CR et le demandeur. Plusieurs thématiques peuvent être sélectionnées par dossier. Attention à ne pas confondre avec "la demande d'origine" (cfr plus bas).		
Primes RENOLUTION		49	
Primes communales		3	
Prime petit patrimoine		0	
Prime gas.be		5	
Questions fiscales		0	y compris augmentation revenu cadastral suite réalisation de travaux, TVA 6%, réduction précompte immobilier, réduction pour mise gestion AIS
Réductions fiscales		0	
Questions amélioration énergétique du bâtiment		17	
Questions usage énergie		17	Y compris questions factures
Questions techniques		78	
Questions d'urbanisme		47	
Questions sociales/juridiques		25	
Questions d'acquisition		1	Peuvent également être reprises ici les demandes liées aux acquisitions via GECS ou CLT
Questions d'insalubrité/Code Bxl Logement		22	
Questions prêts		7	Questions liées à des prêts hypothécaires, en ce compris les prêts auprès du Fonds du logement, de Credal, ...
Questions écologiques		8	e. a. énergies renouvelables, matériaux écologiques, récupération d'eau de pluie...
Questions copro		6	
Questions patrimoine		0	
Question économie circulaire		2	
Questions auto rénovation		8	
Certificat PEB			
Autres demandes		20	
<b>Accompagnement numérique</b>			
L'association fournit un accompagnement numérique		13	
L'association a renvoyé vers un autre service pour le soutien numérique		0	

L'assistance numérique débouche sur d'autres conseils ou suivi		4	
<b>Type de accompagnement numérique</b>			
Création / Aide à l'accès d'une adresse mail		2	
Scans de documents		10	
Demande de primes sur Irisbox		3	
Permis sur MyPermit		6	
Renseignements urbanistiques / archives		5	
Application bancaire		2	
Carte ID		6	
My Minfin		3	
Autres		5	
<b>temps consacré à l'accompagnement numérique</b>			
< 5min		0	
5 à 15min		3	
15 à 30min		0	
30min à 1h		6	
1 à 2h		0	
> 2h		4	
TYPE DE TRAVAUX	La catégorie "type de travaux" a été créée en tenant compte des postes subsidiés par les primes réno et embellissement, sauf indication "hors prime R". Récemment, ont été ajoutés les postes relatifs à des nouvelles primes Energie (toiture verte, énergies renouvelables, matériaux naturels). Plusieurs types de travaux peuvent être sélectionnés par dossier.		
Stabilité		19	
Toiture		19	
Ventilation : tout type		23	
Humidité/mérule		36	
Gaz / Electricité		10	
Isolation thermique		40	
Isolation acoustique		4	
Enduit / Bardages		3	
Châssis		29	
Sanitaires / Plomberie		7	
Chauffage		11	
Protection Incendie		0	
Adaptation PMR		0	
Aménagements intérieurs		17	Escalier, cloisonnement...
Parachèvement		1	
Citernes		3	
Suivi architecte		0	
Audits /études		0	
Façade avant		0	Thème abordé dans le cadre de la prime à l'embellissement des façades. Mais aussi : l'isolation par l'intérieur, les châssis en façade avant, la transformation du RDC, etc. La case « façade avant » doit être cochée dès
Énergies renouvelables		2	Panneaux solaires, photovoltaïques, ...
Toiture verte		0	
Matériaux naturels		3	
Égoûts		0	
Perméabilisation des sols		0	
Inconnu		0	

Autres		11	Dans ce poste sont compris les travaux relatifs aux équipements, à la sécurité incendie, à la lutte contre les parasites.
INTERVENTIONS REALISÉES	Les interventions réalisés sont encodées de façon incrémentale. Par exemple : si un contact qui est déjà venu pour une info sur les aides financières revient une deuxième fois et reçoit à nouveau une info sur les aides financières, les deux interventions sont comptabilisées.		
GENERALITES	Infos aides financières	53	Toutes infos sur les primes et les aides financières existantes, en ce compris les réductions fiscales par exemple.
INFOS LOGEMENT	Visite technique du logement	73	Lorsque le CR réalise une/des visite/s du bien, quelque soit le stade de la demande
	Rapport de visite	71	Lorsque le CR réalise et transmet un/des rapport/s de visite au demandeur.
PROJET / TRAVAUX	Avant-projet (esquisse)	20	
	Conseils techniques fournis	87	
	Description des travaux	51	
	Estimation coûts travaux	17	
	Analyse de documents techniques	9	Dans ce poste sont compris l'analyse des devis, des factures, métrés, cahier des charges, détails techniques ...
PRIMES	Estimation primes	5	Lorsque le CR réalise pour le demandeur une estimation de primes à titre indicatif.
	Aide introduction dossier prime	8	Stade avant l'introduction d'une prime... lorsque le CR complète le dossier avec le demandeur ou qu'il prend contact avec l'Administration avant l'introduction d'un dossier. Attention, ce poste n'est pas à confondre avec "Suivi dossiers primes".
ECORENO	Aide introduction dossier prêt	2	Stade avant l'introduction d'une prime... lorsque le CR complète le dossier avec le demandeur ou qu'il prend contact avec l'Administration avant l'introduction d'un dossier. Attention, ce poste n'est pas à confondre avec "Suivi
ENVOI VERS PERSONNES RELAIS	envoi vers asbl du Réseau Habitat	0	Lorsque le demandeur est orienté vers une autre association du RH.
	envoi vers architecte / géomètre / ingénieur / syndic	7	Y sont également compris les experts.
	envoi vers AIS	0	Lorsque le demandeur est orienté vers une AIS.
	envoi vers service communal / CPAS	6	Lorsque le demandeur est orienté vers un service communal ou le CPAS.
	envoi vers service de soutien numérique	0	
	envoi vers autres services	12	Autres services tels que la Région (CIL, DIRL, ADIL, AATL, ...), Monuments et Sites, associations locales, CREDAL en cas de demande de crédit social...
	envoi vers Homegrade	0	Lorsque le demandeur est orienté vers Homegrade.
SUIVI DOSSIERS	Suivi dossiers primes	5	Stade après l'introduction d'une prime ... Le suivi comprend les contacts (tél, courriers, mails...) avec l'administration concernée par la/les demande/s de prime/s mais également les contacts avec le demandeur suite à l'introduction de son dossier auprès de l'administration en
	Suivi Ecoreno	0	

	Fonds du logement / CPAS / autre	1	Ce suivi comprend les contacts (tél, courriers, mails...) avec diverses institutions à tous les stades de la demande en ce compris la préparation de certains documents administratifs.
ACCOMPAGNEMENT (incrémental > plusieurs fois possibles )	Contact architecte / syndic	0	Lorsque le CR prend directement contact avec l'architecte ou le syndic pour apporter des solutions, des éclaircissements, ...
	Contact entrepreneur	0	Lorsque le CR prend directement contact avec l'entrepreneur pour apporter des solutions, des éclaircissements, ...
	Accompagnement chantier	4	Lorsque le CR donne un conseil précis en matière de chantier ou lorsqu'il se rend sur place en cours de chantier pour donner un avis technique.
	Accompagnement urbanistique / PU	9	Lorsque le CR prend contact ou se rend au service de l'urbanisme de la commune concernée pour aider le demandeur dans ses démarches (de permis d'urbanisme sans architecte, par exemple)
	Accompagnement énergie	0	Y compris les audits, quick scans et autres.
	Accompagnement social / juridique	2	
	Accompagnement copro	2	Lorsque le CR donne un conseil relatif à la copropriété.
	Accompagnement numérique urbanistique	2	Dès que le CR fait des démarches numériques (scan, création adresse mail, accès irisbox...) → incrémental
	Accompagnement numérique primes		
	Accompagnement numérique autres		
	Contact Homegrade	0	
	Autre	0	Soyez créatifs...
TOTAL D'INTERVENTIONS REALISÉES PAR DOSSIER		779	Cette rubrique totalise la somme des colonnes interventions réalisées par dossier.
INTERVENTIONS REALISÉES PAR DOSSIER	1 intervention	7	Se référer à la liste des "interventions réalisées" dans le tableau ci-dessus.
	entre 2 et 5 interventions	46	
	entre 6 et 10 interventions	33	
	entre 11 et 15 interventions	8	
	plus de 16 interventions	10	

Mois	Activité	Catégorie	Date
Janvier	Formation mypermit	Formation	16/01/24
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat	Réunion	18/01/24
	Journée de Portes Ouvertes fabrik	Évènement fabrik	20/01/24
	Réunion BHPE avec la coordination du RH	Réunion	29/01/24
	Atelier Bricolage	Réunion	31/01/24
Février	Présentation CoBRACE	Conférence	09/02/24
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat	Réunion	15/02/24
	Atelier Bricolage	Atelier	28/02/24
Mars	Réunion avec le service d'urbanisme de la commune de Saint-Josse	Réunion	06/03/24
	Réunion GT « Stop logements passoires »	Réunion	19/03/24
	Séance thématique logement	Séance animée par fabrik	
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Conseil en rénovation	Réunion	21/03/24
	Atelier Bricolage	Atelier	27/03/24
Avril	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Conseil en rénovation	Réunion	18/04/24
	Atelier Bricolage	Atelier	24/04/24
Mai	Réunion avec le Guichet Prime de Saint-Josse	Réunion	15/05/24
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Conseil en rénovation	Réunion	16/05/24
	Réunion GT « zoom sur Saint-Josse » avec le CPAS	Réunion	
	Réunion avec l'asbl CAFA sur possible projet de toiture verte	Réunion	29/05/24
	Intervention à la bibliothèque de Saint-Josse sur le conseil en rénovation	Évènement	
	Atelier Bricolage	Atelier	
	rencontre RBDH	Réunion	30/05/24
Conférence 30 Contrat de Quartier Durable Bruxelles Urban	Réunion	30/05/24	
Juin	Formation BHPE	Formation	18/06/24
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Conseil en rénovation	Réunion	20/06/24
	Atelier Bricolage	Atelier	26/06/24
Juillet	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Conseil en rénovation	Réunion	18/06/24
Août	Atelier Bricolage	Atelier	28/08/24
Septembre	Réunion avec Voix de Femmes asbl	Réunion	04/09/24
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Conseil en rénovation	Réunion	19/09/24
Octobre	Séance thématique logement	Séance animée par fabrik	01/10/24
	Habitools	Évènement	02/10/24
	Atelier Bricolage	Atelier	
	Journée Réseau Habitat	Évènement	10/10/24
	Journée Renolution	Évènement	11/10/24
	Formation solutions acoustique low-cost	Formation	15/10/24
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Conseil en rénovation	Réunion	17/10/24
	Séance thématique logement	Séance animée par fabrik	
	conférence sur le nouveau certificat PEB	Conférence	22/10/24
	Réunion de mutualisation avec le Réseau Habitat – Accompagnement à l'usage de BHPE	Réunion	24/10/24
Séance thématique logement	Séance animée par fabrik		